BOPA LEGMEERPLEIN

GEMEENTE UITHOORN



ORDITO.NL

BOPA LEGMEERPLEIN
GEMEENTE UITHOORN

Datum	**22 april 2026**
Auteur(s)	**Ordito b.v.**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

MOTIVERING



1. Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied 3
1.3 Het omgevingsplan 4
1.4 Toetsing planvoornemen aan omgevingsplan 5
1.5 Leeswijzer 6

2. Huidige en nieuwe situatie 7

2.1 Ligging in groter verband 7
2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving 7
2.3 Huidige situatie 9
2.4 Nieuwe situatie 10

3. Beleidskader 16

3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Beleid waterschap 23
3.4 Regionaal beleid 25
3.5 Gemeentelijk beleid 25

4. Landschappelijke, Stedenbouwkundige en Cultuurhistorische waarden 34

5. Fysieke Leefomgeving 36

5.1 Beschermen van de gezondheid 36
5.2 Bodemkwaliteit 36
5.3 Geluid 37
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht 40
5.5 Luchtvaart 41
5.6 Milieubelastende activiteiten 44
5.7 Mobiliteit 46
5.8 Natuur 49
5.9 Omgevingsveiligheid 51
5.10 Water 53
5.11 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling 55
5.12 Bezonningstudie 57

6. Uitvoerbaarheid 61

6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61
6.3 Participatie 61

7. Motivering evenwichtige toedeling van functies 62

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3.1: Akoestisch onderzoek weg- en luchtvaartlawaai
Bijlage 3.2: Akoestisch onderzoek weglawaai
Bijlage 4.1: Akoestisch onderzoek t.a.v. praktijkschool
Bijlage 4.2: Akoestisch onderzoek bedrijvenlawaai
Bijlage 5: Notitie parkeren Legmeerplein
Bijlage 6: Quikscan natuurwetgeving
Bijlage 7: Stikstofberekening
Bijlage 8: Schaduwanalyse
Bijlage 9: Bezonningsstudie
Bijlage 10: Participatieverslag

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) is het voornemen om een wooncomplex te realiseren op het gemeentelijke perceel aan het Legmeerplein te Uithoorn.

Het gebied rondom het Legmeerplein is in de jaren 70 van de vorige eeuw ontwikkeld als centrumgebied voor de wijk Legmeer. Zo'n 10 jaar geleden is dit gebied flink opgeknapt door nieuwbouw/renovatie van het winkelcentrum Legmeerplein en de sloop van het verouderde schoolgebouw met gymzalen. Aan de noordzijde is vervolgens de Praktijkschool teruggekomen en in het middengebied is een open ruimte overgebleven. Het middengebied heeft een grootte van circa 4.000 m². Beoogd wordt om in dit middengebied een wooncomplex met 56 appartementen te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uithoorn heeft op 9 juli 2024 laten weten dat zij een positieve grondhouding hebben aangenomen ten aanzien van de realisatie van het planinitiatief.

Op basis van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan geldt voor het projectgebied het bestemmingsplan ''De Legmeer'', vastgesteld op 3 maart 2009. Op basis van dit bestemmingsplan kent de planlocatie de nog uit te werken bestemming 'Centrum'. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van wonen en maatschappelijk. Burgemeester en wethouders dienen de bestemming uit te werken met inachtneming van de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. Het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven (60%);
c. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven (8 meter).

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk binnen de uitwerkingsbevoegdheid. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunningsprocedure BOPA doorlopen te worden. In onderhavige motivering wordt getoetst of de gevraagde activiteiten in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar worden geacht. Aangetoond wordt dat met de beoogde activiteiten geen waarden geschaad worden dan wel dat de beoogde activiteiten geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied betreft het gemeentelijke openbare middengebied tussen de praktijkschool en het winkelcentrum Legmeerplein in de wijk Legmeer te Uithoorn. Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Uithoorn, sectie B, met perceelnummer 7698 (ged.). Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 4.000 m².



Ligging van het projectgebied (projectgebied omkaderd)

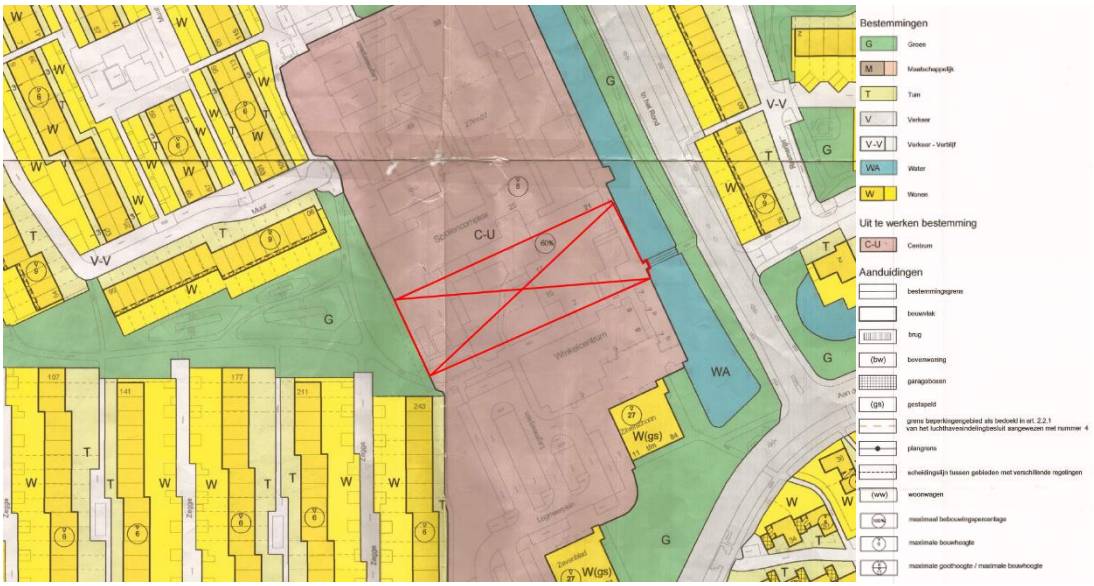
Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door het terrein van de Praktijkschool Uithoorn. Aan de oostzijde is een primaire watergang gelegen met aan de overzijde een groene oever gevolgd door de weg 'In het Rond'. Aan de overzijde van deze weg bevinden de achtertuinen van de woningen aan de Rosmarijn. Aan de zuidzijde wordt het projectgebied begrensd door de Vomar met bijbehorende parkeerplaats en verschillende bedrijven zoals een kapper, Thais restaurant en pizzeria. Aan de westzijde wordt het projectgebied ten slotte nog begrensd door een groene zone met daaromheen veel voorkomende woningtypologie als de rest van de wijk.

1.3 Het omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied met de regels voor de activiteiten voor de leefomgeving gekregen. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, waaronder de vigerende bestemmingsplannen. Op basis van het omgevingsplan van rechtswege geldt voor de planlocatie het vigerend bestemmingsplan "Legmeerplein", vastgesteld op 3 maart 2009.

In het bestemmingsplan wordt al gesproken van ruimte die vrijkomt voor woningbouw, omdat de toenmalige school naar deze plek zou worden verplaatst. Voor de ontwikkeling op deze plek is in het bestemmingsplan derhalve een globale, uit te werken bestemming opgenomen met regels voor bebouwingspercentages (60%) en bouwhoogten (8m). Op basis van dit bestemmingsplan kent het projectgebied de enkelbestemming "Centrum (uit te werken, C-U)". De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van wonen en maatschappelijk met uitsluitend op de begane grond detailhandel, dienstverlening en horeca.

Tevens zijn de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, wegen, paden, verhardingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder straatmeubilair en speeltoestellen toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (planlocatie is gelegen in rode vak)

Paraplubestemmingsplan Parkeren
Verder vigeert voor de hele gemeente het Paraplubestemmingsplan Parkeren, zoals vastgesteld op 22 december 2023. Het Paraplubestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan. Middels het Paraplubestemmingsplan Parkeren wordt het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente integraal toegepast. Dit nieuwe parkeerbeleid is opgenomen in de Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040.

Op 3 maart 2022 is de Mobiliteitsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. In de mobiliteitsvisie staat beschreven hoe Uithoorn zich nu beweegt op het terrein van mobiliteit en waar het wil zijn in 2040. Eén van de acties die in de Mobiliteitsvisie is opgenomen, is het opstellen van gemeentelijke parkeerbeleid om toekomstgericht de parkeerdruk acceptabel te houden, waardoor de bereikbaarheid, leefbaarheid en ondernemerskwaliteit hoog blijven. De parkeervisie biedt Uithoorn handvatten hoe om te gaan met de diverse parkeervraagstukken die binnen de gemeente spelen – of de komende jaren kunnen gaan spelen en die aansluiten op de perceptie van de parkeerproblematiek. Toetsing aan het parkeerbeleid vindt plaats in paragraaf 5.7 van voorliggende motivering.

1.4 Toetsing planvoornemen aan omgevingsplan

Planologisch is het omgevingsplan van rechtswege (lees: het huidige bestemmingsplan) naast onderhavig planvoornemen gelegd. Op basis van deze vergelijking past onderhavig planvoornemen grotendeels binnen het fungerende bestemmingsplan, enkel een strijdigheid op bouwhoogtes is van toepassing.

Bestemming
De huidige bestemming ter hoogte van de herontwikkeling betreft ‘Centrum’. De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van wonen en maatschappelijk met uitsluitend op de begane grond detailhandel, dienstverlening en horeca. De nieuwe ontwikkeling betreft de realisatie van een wooncomplex waarbij beoogd wordt om 56 appartementen te realiseren. Het gaat hier om een toevoeging van de functie wonen welke conform het bestemmingplan is toegestaan.

Bouwregels
Op basis van de toegestane bouwhoogte is een afwijking gewenst om het nieuwe programma te realiseren. De maximale bouwhoogte van de voorziene nieuwbouw (max. 32 meter) overschrijdt de toegestane maximale bouwhoogte in het omgevingsplan (max. 8 meter).

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 vormt een beschrijving van het projectgebied en de gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 worden de stedenbouwkundige-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van de activiteit, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. Verder wordt in dit hoofdstuk tevens de vaststellingsprocedure beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met een algehele conclusie, waarin gemotiveerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het projectgebied beschreven. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht. Daarna wordt de historie en ruimtelijke structuur van de omgeving toegelicht, waarna specifiek op het projectgebied wordt ingegaan.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ten zuiden van Amstelveen en ongeveer 20 kilometer ten zuiden van Amsterdam. De gemeente ligt in de provincie Noord-Holland en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Aan de westzijde is Uithoorn met haar glastuinbouwgebied aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn ligt Amsterdam met de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende gebieden samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Metropoolregio Amsterdam en de Vervoerregio Amsterdam.

De Metropoolregio is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Ze maken afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid.

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten met als doel verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer in de regio.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. De nu aangrenzende polder bestond op dat moment nog niet. In die tijd is de landschappelijke basis van het projectgebied gevormd door de ontginning van de ‘bovenlanden’. Deze zijn ontgonnen vanaf de kleinschalige stroomruggen langs de doorgaande waterstromen. Om het land begaanbaar te maken zijn haaks op ruggen, de ontginningsassen, sloten gegraven. Dit heeft het afwisselende patroon tussen water en land tot gevolg gehad. Het zogenaamde slagenlandschap dat daardoor is ontstaan, is tot op de dag van vandaag zichtbaar en wordt als zeer waardevol gezien.

In de achttiende en negentiende eeuw is de Stelling van Amsterdam aangelegd, een aaneenschakeling van forten, dijken en sluizen in het Noord-Hollandse en Utrechtse landschap ter verdediging van Amsterdam. Uithoorn maakt hier ook deel van uit.

De tweedeling in de gemeente Uithoorn van droogmakerijen en bovenland is ontstaan tussen 1850 en 1900 en heeft het landschappelijk beeld sterk veranderd. In deze periode zijn de Zuider Legmeer, de Noorder Legmeer en de Thamerpolder drooggemalen. Deze drooglegging vond plaats met behulp van windmolens en stoomgemalen. De grens tussen de hoger gelegen veengronden, de ‘bovenlanden’, en de laaggelegen polders wordt gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid.

Na de komst van de spoorlijn en later de provinciale weg komt Uithoorn pas echt tot ontwikkeling met de realisatie van de wijken Thamerdal, Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk. Bij de verstedelijking van de polders zijn de patronen van de droogmakerijen leidend. De wijken hebben elk hun eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerpprincipes uit de betreffende ontwikkelingsperiodes.

Na 1945 is Uithoorn in grote stappen gegroeid van een klein lintdorp langs de Amstel naar een gemeente met circa 30.000 inwoners op korte afstand van Amsterdam. De eerste uitbreidingen lagen west en noordwest van het centrum, woonwijken zoals Thamerdal, Zijdelwaard en de Kwakel noord. De N201 en het Zijdelmeer vormde de rand aan de zuidzijde. In het midden van de jaren ’80 maakte Uithoorn de sprong over de N201 richting het zuidwesten. Aan de zuidzijde van het dorp werden Meerwijk en De Kwakel zuid gebouwd. Woonwijken in de groene, waterrijke setting van de polders rond Uithoorn.

Legmeer

De wijk Legmeer in Uithoorn kent een voor die tijd kenmerkende opbouw die het beste omschreven kan worden als een ‘patchwork’. In een doorlopende groenstructuur liggen ‘eilanden’ met woningen en voorzieningen die elk hun eigen structuur en richting hebben. De ruimtelijke samenhang zit vooral in de beleving van het groen en de wijkontsluiting die als een doorgaande lijn door de wijk slingert. Het centrum heeft bij de oriëntatie in en de ruimtelijke opzet van de wijk een centrale rol. Alleen in het centrum komt hoogbouw voor met daarbij eenlaagse bebouwing van de voorzieningen. De hoogbouw vormt in het groen en rond het water in de wijk twee zeer bijzondere composities. Deze ensembles van hoogbouw liggen precies op de koppen van het centrum, bij de ruime bochten in de wijkontsluiting. Aan de noordzijde bestaat het ensemble uit 4 woontorens van 8 of 9 bouwlagen. Aan de zuidzijde bestaat het ensemble uit twee woontoren van 9 bouwlagen. De ensembles liggen in een parkachtige setting met een grotere variëteit aan bomen en beplanting.



De wijk Legmeer (projectgebied globaal oranje omlijnd)

2.3 Huidige situatie

Ruimtelijke context en ontstaansgeschiedenis
Het projectgebied betreft het grasveld ten noorden van winkelcentrum Legmeerplein in de wijk Legmeer. Op deze plek bevond zich in het verleden een schoolgebouw. Na sloop van het scholencomplex is het terrein onbebouwd gebleven en ingericht als open grasveld. Hierdoor is een ruimtelijke verbinding ontstaan tussen de langgerekte groenzone in de wijk en de structurerende watergang met begeleidend groen.

De locatie bevindt zich in een zone waar verschillende stedelijke functies samenkomen. Ten zuiden ligt het wijkwinkelcentrum Legmeerplein. Ten noorden is recent een Praktijkschool gerealiseerd. Daarnaast bevindt zich in de directe nabijheid een kleinschalig gebouw dat dienst heeft gedaan als muziekschool. Het terrein heeft bovendien tijdelijk gefunctioneerd als locatie voor de Aldi-supermarkt, vooruitlopend op de herontwikkeling aan de Sportlaan waar inmiddels een nieuw winkelgebouw met appartementen is gerealiseerd. Het projectgebied maakt daarmee deel uit van een gebied in transitie, waar voorzieningen, wonen en wijkgroen samenkomen.

Bestaande hoogtestructuur en stedenbouwkundige opbouw
De wijk Legmeer kent een duidelijk herkenbare hoogtestructuur in het langgerekte centrumgebied. Hier staan zes woontorens van circa negen bouwlagen (ca. 27 meter hoog). Deze torens vormen markante herkenningspunten en structureren het centrumgebied ruimtelijk. Daarbij dragen deze clusters bij aan de herkenbaarheid van het centrum en de oriëntatie in de wijk.

De torens zijn in twee clusters gegroepeerd:
- aan de zuidzijde van het centrum staan twee torens in onderlinge samenhang;
- aan de noordzijde staan vier torens in een lossere compositie.

Hoewel de bestaande torens planologisch buiten de centrum-bestemming vallen en binnen hun bestemming een maximale bouwhoogte van 27 meter is toegestaan, maken zij feitelijk deel uit van de ruimtelijke identiteit van het centrumgebied. Binnen het centrum zelf geldt volgens het oude bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het projectgebied ligt formeel binnen deze centrum-bestemming.



Achteraanzicht projectgebied met de tijdelijke supermarkt.



Woningen overzijde planlocatie

2.4 Nieuwe situatie

Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex op het gemeentelijke perceel aan het Legmeerplein. Beoogd wordt ter plaatse een wooncomplex met 56 appartementen, verdeeld over maximaal tien bouwlagen te realiseren. Het betreffen 56 sociale huurwoningen (driekamerwoningen).

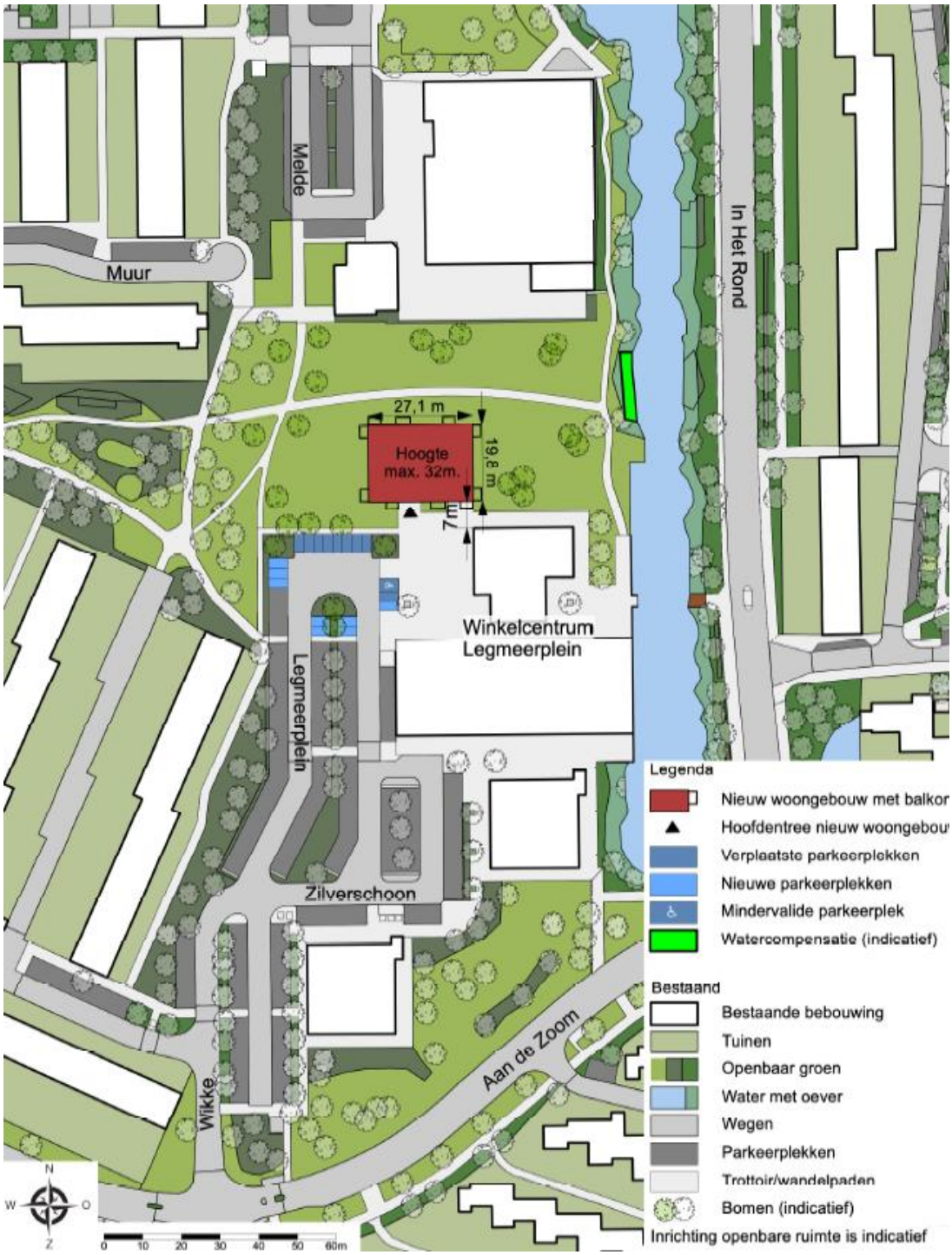
Woningbehoefte en noodzaak ontwikkeling
Binnen de Metropoolregio Amsterdam en daarmee ook binnen de gemeente Uithoorn bestaat een aantoonbaar grote behoefte aan aanvullende woningbouw. De druk op de woningmarkt is hoog en neemt de komende jaren verder toe als gevolg van bevolkingsgroei, huishoudensverdunning en vergrijzing. Uit regionale en gemeentelijke woningmarktonderzoeken blijkt dat met name behoefte bestaat aan betaalbare huurwoningen en appartementen voor starters, senioren en kleinere huishoudens

Deze ontwikkeling draagt bij aan het woningbouwprogramma waarbij voorzien wordt in sociale huurwoningen. Het nieuwe beleid eist 30% sociale huur bij nieuwbouw, om uiteindelijk te komen tot 30% in de totale voorraad. Dit voorstel gaat uit van 100% sociale huur. Aandachtspunt is de spreiding van sociale huurwoningen door de gemeente. Een wooncomplex van 100% sociale huur is passend op deze plek in de wijk Legmeer.

In Uithoorn en zeker ook in de Legmeer zijn relatief veel ééngezins- en grondgebondenwoningen met tuin aanwezig. Met dit wooncomplex wordt ingezet op het toevoegen van woningtypen die voorzien in de lokale behoefte van met name ouderen en andere specifieke doelgroepen. Dit initiatief kan daartoe een zeer gewenste doorstroming creëren.

Hiertoe kan ook een maatschappelijke invulling van de plint of een partij die zorg op afroep levert van toegevoegde waarde zijn.

Conform het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient deze woningbehoefte zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te worden opgevangen. De locatie Legmeerplein betreft een binnenstedelijke inbreidingslocatie waar, door herontwikkeling van een onbebouwd middengebied, op efficiënte wijze kan worden voorzien in deze woningbehoefte zonder uitbreiding van het stedelijk gebied.



Situatietekening beoogde situatie

Stedenbouwkundige uitgangspunten
Om richting te geven aan de planvorming heeft Kien Ontwerp een verkenning uitgevoerd naar de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie, welke is opgenomen als bijlage bij de motivering.

De ruimtelijke opgave in het projectgebied zit in het versterken van de ruimtelijke structuur van het centrum van de wijk met behoud van de groene oost-weststructuur. Onderdeel hiervan is dat de ruimtelijke invulling van de ensemblewaarde van de hoogbouw in het centrum versterkt. Het centrum mag daarbij als middelpunt van de wijk ruimtelijk versterkt worden.
Het toevoegen van woonprogramma mag echter niet leiden tot een sterke verstening van het centrum door het toe te voegen van extra benodigd parkeren. Het parkeren dient derhalve ook goed ingepast te worden.

Om een hoger woongebouw het zuidelijke deel van het centrum van Legmeer te laten versterken is het belangrijk dat de bebouwing past binnen de bebouwingstypologie, bebouwingsopbouw en uitstraling van de bebouwing van het centrum. Alle bebouwing in het centrum heeft een eenduidige hoofdvorm waarbij een rechthoek of een samenstel van een beperkt aantal haaks op elkaar liggende rechthoeken het grondvlak vormt. Het volume is vanuit dit grondvlak recht omhooggetrokken. De positie van een hoger volume komt erg precies. De compositie van hogere bebouwing in twee clusters mag daarbij niet verstoord worden. Een nieuw woongebouw in het centrum van het centrum hoort bij het zuidelijke cluster. Dit betekent dat het gebouw zo zuidelijk mogelijk gepositioneerd dient te worden.

Voor een goede compositie dient het gebouw ten westen het een-laagse bebouwing ten noorden van de Vomar gepositioneerd te worden. Om voldoende afstand te houden van de eengezinswoningen ten westen van het Legmeerplein dient hiervan een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Binnen het projectgebied is ruimte voor een bouwvolume gelegen in een bouwvlak van circa 23 x 23 meter. Het bouwvolume heeft maximaal 10 bouwlagen en heeft een rechthoekige vorm. Daarmee is er aan de noordzijde meer ruimte voor de gewenste groene verbinding. Lagere bebouwing doet afbreuk aan de ruimtelijke compositie in het centrum. Aansluitend op de nu in het centrum aanwezige bebouwing dient een nieuw gebouw plat afgedekt te worden.

Het nieuwe woongebouw zal een hedendaagse uitstraling krijgen maar moet qua hoofdvorm passen bij de bestaande hoogbouw. Het woongebouw heeft een rechthoek als basis. Alleen buitenruimtes steken buiten het gebouw zonder dat de beleving van een vierkant grondvlak daarbij wordt verstoord. De bebouwing kent een alzijdige oriëntatie.

Positie hoofdvolume woongebouw
Het nieuwe woongebouw staat 7 meter ten noorden van het kleinere gebouw van het Winkelcentrum Legmeerplein (het gebouw met o.a. Napa, Domino’s en Hair Sensation) en staat vervolgens met de oostelijke gevel uitgelijnd met de westelijke gevel van hetzelfde kleinere gebouw van het Winkelcentrum Legmeerplein. Het rechthoekige bouwvolume van het woongebouw is oost-west georiënteerd. Het hoofdvolume (zonder balkons) is ca 29,1 meter lang en 19,8 meter breed.

Versterking van de ruimtelijke compositie
De plaatsing van een woontoren op het grasveld is stedenbouwkundig logisch vanuit de bestaande hoogbouwstructuur. Door de nieuwe toren te positioneren in de nabijheid van de twee bestaande torens aan de zuidzijde ontstaat een samenhangend ensemble van drie torens. Dit versterkt de ruimtelijke compositie van het centrumgebied en zorgt voor een evenwichtige verdeling van massa binnen de wijk.

Tegelijkertijd ontstaat een betere balans met het cluster van vier torens aan de noordzijde. De toevoeging van een derde toren aan de zuidzijde voorkomt dat het zwaartepunt van de hoogbouw uitsluitend aan de noordkant ligt en draagt bij aan een evenwichtige stedenbouwkundige opbouw. De toren fungeert daarnaast als ruimtelijke markering van het Legmeerplein en versterkt de herkenbaarheid van het centrumgebied.

Passend binnen de schaal van de wijk
Met een hoogte van maximaal 32 meter blijft de toren binnen de bestaande hoogbouworde van de wijk. Er wordt geen nieuwe hoogtecategorie geïntroduceerd; de maatvoering sluit aan bij het bestaande silhouet. De beperkte overschrijding ten opzichte van 27 meter is stedenbouwkundig ondergeschikt en leidt niet tot een schaalbreuk.

Daarmee wordt aangesloten bij het bestaande referentiekader van bewoners en bij de ruimtelijke identiteit van Legmeer als wijk met een duidelijk gedefinieerd centrum met accenten in de hoogte.

Bezonning en schaduwwerking
De realisatie van het woongebouw heeft invloed op de bezonning van de directe omgeving. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie (zie paragraaf 5.12 en het bijbehorende onderzoek opgenomen in de bijlagen) blijkt dat er sprake is van een toename van schaduwwerking in met name de ochtend- en namiddaguren.

De effecten blijven echter grotendeels beperkt tot het openbaar gebied en delen van de omliggende groenstructuur. Voor de omliggende woningen is sprake van een beperkte en aanvaardbare afname van bezonning, passend binnen een stedelijke situatie met hoogbouwaccenten zoals aanwezig in het centrum van Legmeer.

Geconcludeerd wordt dat de bezonningssituatie, mede gezien de bestaande hoogbouw in de omgeving, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Compact bouwen en behoud van de groenstructuur
Na de sloop van het schoolgebouw is een waardevolle groene verbinding ontstaan tussen de langgerekte groenzone en de watergang. Deze verbinding heeft betekenis op wijkniveau, zowel ecologisch als ruimtelijk.

De woontoren krijgt een grondvlak van 533 m². Door te kiezen voor een compacte bouwmassa met hoogte in plaats van een laag en uitgestrekt bouwvolume, wordt het ruimtebeslag op maaiveld beperkt. Hierdoor kan de groene verbinding grotendeels behouden blijven.

Een lagere, meer uitgespreide bebouwing zou leiden tot een grotere footprint en een sterkere doorsnijding van de groenstructuur. De gekozen typologie van een toren is daarmee vanuit ruimtelijk oogpunt juist de meest zorgvuldige manier om woningbouw te realiseren met behoud van de groene kwaliteit.

De omliggende ruimte blijft geschikt voor recreatief gebruik en biedt kansen voor klimaatadaptieve inrichting, zoals waterberging bij piekbuien. De bestaande relatie tussen groen en water kan worden versterkt door landschappelijke inrichting rond de toren.

Bebouwingspercentage en ruimtelijke dichtheid
Voor de bestemming 'Centrum' geldt op grond van het oude bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Het totale oppervlak van de bestemming bedraagt circa 22.000 m². Dit betekent dat maximaal 13.200 m² mag worden bebouwd.

De bestaande bebouwing binnen deze bestemming beslaat circa 4.351 m². Met toevoeging van de woontoren met een grondvlak van 533 m² bedraagt het totale bebouwde oppervlak 4.884 m².
Dit komt neer op een bebouwingspercentage van circa 22% van het bestemmingsvlak.
Zelfs na realisatie van de woontoren blijft daarmee ruim onder het toegestane maximum van 60% (13.200 m²). Er resteert planologisch gezien een aanzienlijke onbenutte bouwcapaciteit binnen de bestemming. Vanuit stedenbouwkundig perspectief bevestigt dit dat:

- de centrumzone relatief open is opgezet;
- de toevoeging van de toren geen overmatige verstening veroorzaakt;
- de ruimtelijke balans tussen bebouwing en open ruimte behouden blijft;
- het groene karakter en de doorlopende groenstructuur ruimtelijk niet onder druk komen te staan.

De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een intensivering die in strijd is met het ruimtelijk uitgangspunt van een open centrumgebied met accenten in de hoogte.
De dichtheid wordt primair in de hoogte opgelost. Dit sluit aan bij het bestaande ruimtelijke principe in de wijk: een open maaiveld met accenten in de hoogte.

Beeldkwaliteit
Qua beeldkwaliteit wordt op een eigentijdse wijze aansluiting gezocht bij de bestaande woontorens in het centrum. Het gebruik van baksteen, de subtiele horizontale indeling per verdieping en de verticale werking van de balkons vallen daarbij het meeste op. Daarnaast wordt de inpassing in het groen vormgegeven in het gebouw door groen op de gevels (in de volle grond) en duurzame en natuurlijke materialen zoals hout.



Sfeerimpressie woongebouw (zijde winkelcentrum) Legmeerplein



Sfeerimpressie woongebouw (straatzijde) Legmeerplein

Duurzaamheid
Het planinitiatief voorziet in één functioneel, compact gebouw waarmee meer ruimte overblijft voor een groene invulling rondom het gebouw. Hiernaast dienen in de uitwerking van het plan de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt te worden. Zo kunnen doelen vanuit klimaatadaptie terugkomen in de aankleding van het gebouw en de omgeving waarmee de kans op hittestress wordt verlaagd, de mate van natuur diversiteit wordt verhoogd en een aantrekkelijk leefklimaat ontstaat voor de gehele buurt.

Programma en functionele inpassing
De toren omvat 56 sociale huurwoningen (driekamerwoningen). De toevoeging van deze woningen past functioneel bij de ligging nabij het winkelcentrum, onderwijsvoorzieningen en bestaande woonbebouwing.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de openbare parkeerplaatsen bij het winkelcentrum. Aanvullend worden nog 8 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiervoor wordt gekozen zodat de groenstructuur ter plaatse van de planlocatie slechts minimaal aangepast hoeft te worden, waardoor de stedenbouwkundige kwaliteit van de groene verbinding behouden blijft. Zie ook paragraaf 5.7.

Wijze van ontsluiting en parkeren
Het parkeren voor de woningen, en daarmee de woningen zelf, worden ontsloten via de bestaande ontsluitingsstructuur in het centrum. De ontsluiting doorkruist het plangebied niet. Het noordelijke en zuidelijke deel van het centrum worden niet met elkaar verbonden. De resterende groenstructuur wordt niet door een auto-ontsluiting doorsneden.

Het parkeren dient een groene aankleding te krijgen die bijdraagt aan het versterken van de te behouden groenstructuur. Dit kan vorm krijgen met hagen en grastegels als onderdeel van de inrichting van de groenstructuur.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstellingen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Toetsing

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan instructieregels voor zowel een omgevingsplan als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van activiteiten, externe veiligheid en cultureel erfgoed. Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Ladder duurzame verstedelijking

Een van de instructieregels uit het Bkl betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel is voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De bevolking van Uithoorn zal de komende jaren verder groeien. Dat betekent dat ook de woningbehoefte toeneemt. De Provincie Noord-Holland voert samen met de Metropoolregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit die elke 2 jaar gekoppeld wordt aan het meest recente woonbehoefte-onderzoek. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (potentiële plannen).

Uit de fasering blijkt dat voor de periode 2025 tot 2030 1.261 woningen gepland staan voor de gemeente Uithoorn. In februari 2023 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Uithoorn. De gegevens in dit onderzoek komen uit het enquêtebestand van het WiMRA 2021 (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam). De gegevens zijn representatief gemaakt voor alle huishoudens in de MRA (Metropoolregio Amsterdam) gemeenten. Hieruit volgt dat:

De demografische prognose voor 2030 en 2035 toont een uitbreidingsbehoefte van respectievelijk 900 en 1.150 woningen. Daarbij wordt vooral gekeken naar 2035 omdat hier de grootste opgave ligt om de sterk vergrijsde bevolking te accommoderen. Volgens de woningmarktprognose voor 2035 ontstaat de grootste uitbreidingsbehoefte naar huurappartementen (450), terwijl er ook circa 150 extra koopappartementen nodig zijn. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aansluit op de kwantitatieve behoefte aan huurappartementen.

Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het woningbouwprogramma waarbij voorzien wordt in sociale huurwoningen. Het nieuwe beleid eist 30% sociale huur bij nieuwbouw, om uiteindelijk te komen tot 30% in de totale voorraad. Dit voorstel gaat uit van 100% sociale huur. Aandachtspunt is de spreiding van sociale huurwoningen door de gemeente. Een wooncomplex van 100% sociale huur is passend op deze plek in de wijk Legmeer.

In Uithoorn en zeker ook in de Legmeer zijn relatief veel ééngezins- en grondgebondenwoningen met tuin aanwezig. Met dit wooncomplex wordt ingezet op het toevoegen van woningtypen die voorzien in de lokale behoefte van met name ouderen en andere specifieke doelgroepen. Dit initiatief kan daartoe een zeer gewenste doorstroming creëren.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken.

Het projectgebied ligt geheel in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De ruimtevraag wordt daarmee opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door inrichting van een stuk tijdelijk bebouwde grond, daarbij toont de aanwezigheid van de tijdelijke bebouwing aan dat bebouwing op de planlocatie passend is. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027
In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit.
Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Toetsing
In het projectgebied zijn geen nationale waterbelangen in het geding. Het nationale waterbeleid is verwerkt in het provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk waterbeleid.

Bestuursakkoord Water
Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur. De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Toetsing
In het projectgebied zijn geen nationale waterbelangen in het geding. Het nationale waterbeleid is verwerkt in het provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk waterbeleid.

Conclusie
Het planvoornemen past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie gaat uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Ambities van de provincie zijn:

- Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
- Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
- Vergroten biodiversiteit in Noord-Holland;
- Een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
- Een betere aansluiting op de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief);
- Een effectieve, veilige en efficiënte verplaatsing van inwoners en bedrijven van Noord-Holland;
- Het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie;
- Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal maken.

Het projectgebied is gelegen tegen het nationale landschap ‘Stelling van Amsterdam’ aan. Voor dit landschap is de ambitie “het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie” van toepassing. Hiertoe heeft de provincie de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018 opgesteld. In onderstaande subparagraaf wordt hier verder op ingegaan.

Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Het projectgebied is onderdeel van het ensemble ‘Aalsmeer – Uithoorn’. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijlandschappen en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningenlandschap. Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een ‘landschap’ van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble evenals de Stelling van Amsterdam.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid; en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.

Toetsing

De ruimtelijke ontwikkeling van het Legmeerplein is in lijn met het gestelde in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie. In het stedenbouwkundige concept is ervoor gekozen om de beoogde functie zoveel mogelijk te realiseren aansluitend op de bestaande bebouwing in de wijk. Hierdoor wordt aangesloten bij de ‘landschappelijke karakteristiek’ van de wijk.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan de ambities om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet.

In de Omgevingsverordening stellen de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland instructieregels, met als doel dat de gemeenteraad (of in voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling van een omgevingsplan. De instructieregels uit deze hoofdstukken zijn ook van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregels voor de vergunningverlening. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn gebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Het projectgebied valt volgens de Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- Datacenters uitgesloten
- LIB 5 zone Schiphol
- Ontgrondingen
- Peilbesluit
- Regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht

Datacenters uitgesloten (art. 6.32b)
Onderdeel van de Datacenterstrategie Noord-Holland 2022-2024 is dat de vestiging of uitbreiding van datacenters in andere gemeenten dan de drie gemeenten waar nieuwe of uitbreidingen van datacenters nog zijn toegestaan, worden uitgesloten. Dit artikel bevat hiertoe een instructieregel aan gemeenten. De instructieregel richt zich op het toestaan van datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA.

Het planvoornemen voorziet niet in een datacenter. Artikel 6.32c vormt daarmee geen belemmering.

LIB 5 zone Schiphol (art. 6.34)
Dit artikel bevat regels omtrent het toevoegen van woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol. Aspecten met betrekking tot dit artikel zijn verder uiteengezet in paragraaf 5.5 Luchtvaart.

Ontgrondingen (afdeling 4.5)
In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Randvoorwaarde is dat overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier.

Ontwikkelprincipe 4 is het meest van toepassing en luidt: “bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.”

Voor het planvoornemen is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek worden beschreven in paragraaf 5.2 van de motivering.

Peilbesluit (art. 6.91)
Op grond van artikel 2.23 eerste lid en artikel 2.41 van de Omgevingswet worden in de omgevingsverordening de oppervlaktewaterlichamen aangewezen waarvoor de beheerder peilbesluiten dient vast te stellen. In het peilbesluit worden op een voor de beheerder bindende wijze waterstanden opgenomen of bandbreedten waarbinnen de waterstanden onder reguliere omstandigheden kunnen variëren.

Bij het nemen van een peilbesluit is de functie van de betrokken oppervlaktewateren van groot belang. In het licht van die functie moet een afweging plaatsvinden van alle bij de waterhuishouding betrokken belangen. Bij de afweging kunnen belangen betrokken zijn die niet primair door de waterbeheerder worden behartigd. De verplichting tot het vaststellen van een peilbesluit is in deze verordening alleen opgelegd voor die gebieden waar het waterschap onder normale omstandigheden de wateraanvoer en waterafvoer kan beheersen. De desbetreffende gebieden zijn aangegeven als werkingsgebied peilbesluit deze verordening.

Binnen het projectgebied zijn echter geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Artikel 6.91 vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht (paragraaf 6.8.2)
De regels uit artikel 6.92. (Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht) zijn niet direct van invloed op het planvoornemen. Voor de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (art. 6.13)
Daarnaast zijn in artikel 6.13 van de Omgevingsverordening instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijk ontwikkelingen:

Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.
In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels stellen over de afspraken bedoeld in het eerste lid.

In paragraaf 3.1 Ladder duurzame verstedelijking is reeds nader onderbouwd dat het planvoornemen in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

Klimaatadaptatie (art. 6.75)
In artikel 6.75 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor klimaatadaptatie:

1. De motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.

2. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op:
    a. wateroverlast;
    b. overstroming;
    c. hitte;
    d. watertekort;
    e. verzilting; en
    f. verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.
3. De beschrijving omschrijft tevens de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de in het tweede lid omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
4. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt.

5. Via de Klimaatatlas (agv.klimaatmonitor.net) is bekeken welke opgaven er zijn binnen het projectgebied gelden. Op basis van de informatie uit deze kaart kunnen keuzes te worden gemaakt met betrekking tot bijvoorbeeld waterberging op eigen terrein en vergroening van de omgeving om hittestress te reduceren. Binnen het projectgebied gelden geen specifieke opgaven.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Met het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 wordt uitvoering gegeven aan het waterbeleid in de Omgevingsverordening NH2050 en aan de Waterwet (artikel 4.4). Met het programma wordt tevens geanticipeerd op de Omgevingswet (artikel 3.8), waarin is opgenomen dat de provincie regionale waterprogramma's vaststelt ter uitvoering van Europese richtlijnen over water. Dit beleidsdocument is onderverdeeld in de volgende deelprogramma's:

- Oppervlaktewater (Kaderrichtlijn Water, Zwemwaterrichtlijn);
- Grondwater (Grondwaterrichtlijn, Drinkwaterrichtlijn);
- Overstromingsrisico (Richtlijn Overstromingsrisico's).

Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 is in beginsel alleen een voor de provincie bindend programma. Het is met andere woorden 'zelfbindend'. Enige uitzonderingen zijn de ecologische doelen van de oppervlaktewaterlichamen, die bindend zijn voor de waterschappen.

Toetsing

In het projectgebied zijn geen provinciale waterbelangen in het geding. De relevante provinciale waterbelangen werken door in het waterschap- en gemeentelijk waterbeleid. Deze zijn nader uiteengezet in hoofdstuk 5.10 water.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

3.3 Beleid waterschap

Waterbeheersplan Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het Waterbeheerplan AGV 2022-2027 geldt als opvolger van het Waterbeheerplan AGV 2016-2021. Het doel van dit Waterbeheerprogramma is om inzicht te geven in de bestuurlijke ambitie van AGV voor de planperiode en daarna, de resultaten die AGV wil realiseren op het vlak van waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater, cultuurhistorie, recreatie en de maatregelen die AGV in de komende zes jaar gaat uitvoeren. Het samen werken aan een toekomstig watersysteem wordt als rode draad beschouwd in dit Waterbeheerprogramma AGV 2022-2027. Dit is als volgt uitgewerkt:

- AGV werkt samen met maatschappelijke partners aan een toekomstbestendige leefomgeving. De focus voor AGV - en de rode draad in dit WBP - ligt daarbij op samen werken aan een toekomstbestendig watersysteem. AGV doet dit vanuit:
    - De wettelijke taken van het waterschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water, gezond water en gezuiverd afvalwater en de maatschappelijke taken voor recreatie, cultuurhistorie en varen;
    - Het besef dat de wereld snel verandert en de urgentie groot is om nú te handelen, om op tijd een toekomstbestendig watersysteem te hebben;
    - De overtuiging dat een toekomstbestendig watersysteem alleen mogelijk is, als we samen optrekken met onze maatschappelijke partners.

Toetsing
De relevante waterschap belangen zijn nader uiteengezet in paragraaf 5.10.

Watergebiedsplan Westeramstel
Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstel gebied.

Het Watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:
- Een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstel gebied;
- De kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- De waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- Actualiseren van de legger;
- Gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Toetsing
De relevante waterschap belangen zijn nader uiteengezet in paragraaf 5.10.

Waterschapsverordening
Ieder waterschap heeft eigen regels voor het water en de dijken. Vanaf 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap 1 nieuw document: de Waterschapsverordening. Op 15 januari 2026 is er een nieuwe Waterschapsverordening vastgesteld. In de Waterschapsverordening staan onder andere:
- de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert.
- de regels over wat u als inwoner of bedrijf wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen
- wanneer u bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer u iets moet melden.
- regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.
- regels voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en de natuur in en bij het oppervlaktewater.

In de waterschapsverordening is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning het verhard oppervlak uit te breiden met meer dan 300 m³. Voor de toename van het verhard oppervlakte geldt dat het watersysteem wordt gecompenseerd door open water met een omvang van ten minste 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak.

Toetsing
De relevante waterschap belangen zijn nader uiteengezet in paragraaf 5.10.

Conclusie
Het planvoornemen past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap.

3.4 Regionaal beleid

Woondeal Metropoolregio Amsterdam

In de MRA (Metropoolregio Amsterdam) wordt ingezet op 175.000 woningen, bijna een vijfde van de nationale opgave. Ook hier zetten alle betrokken partijen - het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) - zich in voor de bouw van betaalbare woningen. Circa twee derde van de woningen bevindt zich in het betaalbare segment. In de MRA gaat het om 112.992 betaalbare huur-en koopwoningen, waarvan 20.724 in Flevoland en 92.268 in Noord-Holland.

Dit vraagt om wederkerige afspraken tussen Rijk en regio over randvoorwaarden, het wegnemen van knelpunten en financiële ondersteuning van de MRA-opgave. Bijvoorbeeld over randvoorwaarden op het gebied van klimaatbestendig bouwen, geluid, stikstof en energievoorziening. Dat is noodzakelijk om het woningtekort in de MRA sneller in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen in de regio te verbeteren. Daarnaast zet de MRA regio zich in voor de realisatie van 5.000 flexwoningen tot en met 2025.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 56 appartementen, verdeeld over maximaal tien bouwlagen. Alle woningen vallen in het sociale huursegment. Met de toevoeging van 56 woningen wordt bijgedragen aan de doelen uit de regionale woondeal. De ontwikkeling sluit derhalve aan bij de MRA-opgave uit de Woondeal.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de regio.

3.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Uithoorn 2040

Op 27 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie geeft de gemeente Uithoorn een helder een duidelijk eindbeeld op de leefomgeving tot het jaar 2040. Onder leefomgeving wordt verstaan het geheel van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein, veiligheid, gezondheid, economie en cultureel erfgoed.

Daarom heeft de gemeente deze in samenhang vertaald naar ambities en opgaven voor de leefomgeving voor de lange termijn. Al deze onderdelen hebben met elkaar te maken en komen terug in de Omgevingsvisie.

De gemeente is uitgegaan van de waarden en kwaliteiten binnen de gemeente. Wat is belangrijk en moet behouden blijven. Maar er zijn ook uitdagingen waar de gemeente invulling aan moet geven. Een aantal onderwerpen zijn leidend, namelijk gezondheid, duurzaamheid en veiligheid. Met dat in het achterhoofd heeft de gemeente een visie en ontwikkelbeeld opgesteld. Voor een vijftal pijlers zijn de ambities en opgaven benoemd. Vervolgens zijn de opgaven wat verder uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Dit zijn de van oudsher duidelijk te onderscheiden gebieden Dorp aan de Amstel, Het Hoge Land en de Droogmakerijen.

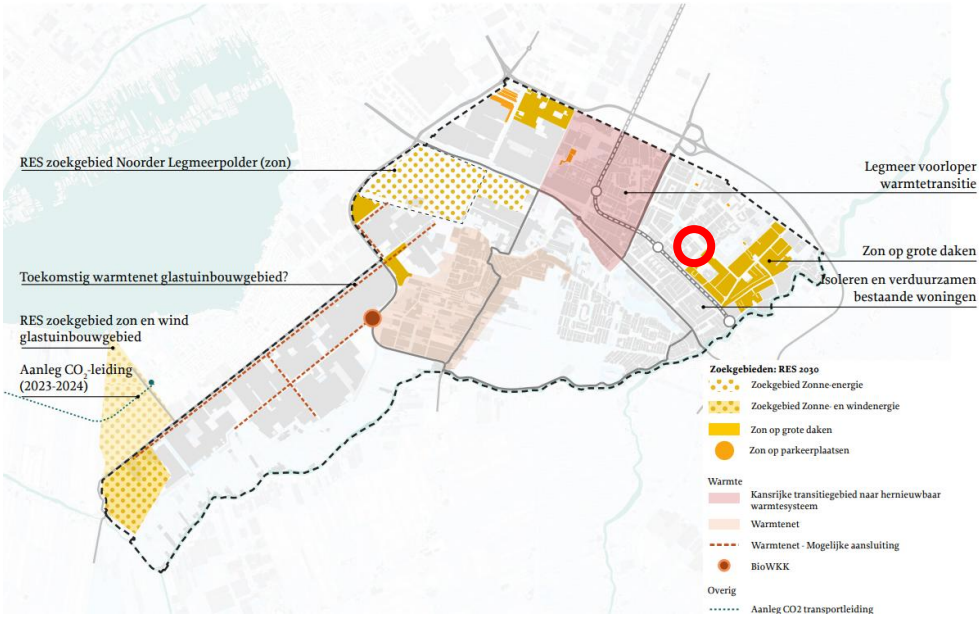
De ambities die beschreven worden in de Omgevingsvisie wil de gemeente bereiken door vijf pijlers met elkaar in samenhang te brengen:

- Groen-blauw en duurzaam omarmen;
- Gezond en veilig leven;
- Toekomstbestendig wonen en verplaatsen;
- Veerkrachtig ondernemen;
- Sociaal en cultureel verbinden.

Deze vijf pijlers hangen sterk met elkaar samen en versterken elkaar waar mogelijk. Samen vormen zij het ontwikkelbeeld voor de gemeente Uithoorn in 2040.



Integrale visiekaart (projectgebied rood omcirkeld)



Visiekaart potentie en ambitie duurzame energie (projectgebied rood omcirkeld)

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied ‘De Droogmakerijen’. De Droogmakerijen zijn voormalige meren en plassen die zijn drooggelegd. Hier heeft, vooral sinds de jaren ’70, de meeste verstedelijking plaatsgevonden. Zowel het bedrijventerrein, de meeste woonwijken als het glastuinbouwgebied liggen in de droogmakerijen. Dit is het gevolg van de (van oorsprong) grote bodemgeschiktheid voor bebouwing.

De oorspronkelijke polderstructuur is in het glastuinbouwgebied nog goed zichtbaar. Met de bouw van uitbreidingswijken is deze structuur grotendeels verloren gegaan. Hier is een nieuwe structuur ontstaan met haar eigen kwaliteiten, geënt op het functioneren van de woonwijken en met een stevige groenstructuur. De ambities voor dit deelgebied zijn:

- Een prettige woonomgeving in Thamerdal, de Legmeerpolders en de woonwijken bij de Kwakel, met speciale aandacht voor veiligheid, leefbaarheid en gezondheid en het tegengaan van wateroverlast en het hitte-eiland effect.
- Toekomstbestendig maken van de Greenport (het Kernglastuinbouwgebied en het Flora-Holland terrein), waar we ons naast de ambities uit de gebiedsvisie kernglastuinbouwgebied specifiek richten op energiegebruik en -opwekking.
- Herstructurering van Bedrijventerreinen met focus op toekomstbestendigheid (circulariteit), behoud van werkgelegenheid in Uithoorn en door effectief ruimtegebruik en onderzoek naar milieuzonering ruimte voor omliggende (toekomstige) bewoning en versterken groenstructuren.
- Ontwikkeling van de multifunctionele Groenblauwe recreatieve zone in het open gebied Noorder-Legmeerpolder met ruimte voor recreatie, natuur, voedselproductie en energie opwekking.
- Versterking en verbinding van het Libellebos met de omliggende wijken en het buitengebied.

Daarnaast is de projectlocatie binnen de RES (regionale energie strategie, middels een arcering, aangewezen als ‘kansrijk transitiegebied naar hernieuwbare warmtesysteem’. De wijk legmeer is de voorloper op het gebied van warmtetransitie.

Toetsing
Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke middengebied binnen de wijk Legmeer. De realisatie van een wooncomplex welke zal worden ingepast tussen de praktijkschool en het winkelcentrum, en waarbij wordt aangesloten bij de in de wijk, draagt bij aan de creatie van een prettige woonomgeving voor de bewoners binnen de wijk de Legmeer. Daarbij wordt er bij de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen rekening gehouden met de onderwerpen omtrent veiligheid, leefbaarheid en gezondheid en het tegengaan van wateroverlast en het hitte-eiland effect. Gesteld kan worden dat het planvoornemen daarmee in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie Uithoorn 2040.

Stedelijk Waterplan Uithoorn
Het Stedelijk Waterplan heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en ruimtelijk ordening.

Het Stedelijk Waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlaktewatersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden.

De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater;
2. Stedelijk leefwater;
3. Natuur;
4. Nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente
De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in drie categorieën, namelijk:

a. Primaire waterthema's;
b. Ruimtelijke waterthema's;
c. Beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt onder andere de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het waterschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn, en derhalve in het projectgebied, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en het overstorten uit het rioolstelsel. Dit overstorten vindt enkele keren per jaar plaats. Binnen de gemeente is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) aanwezig. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het Stedelijk Waterplan Uithoorn.

In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het overstorten vanuit het riool te beperken.

Toetsing
De relevante gemeentelijke waterbelangen zijn nader uiteengezet in paragraaf 5.10.

Duurzaamheidsprogramma's Uithoorn

De gemeente Uithoorn heeft drie programma's die zien op de duurzaamheidsambities van de gemeente: Programma Energietransitie, Programma Klimaatadaptatie en Programma Circulaire economie 2024-2028.

Energietransitie
Elk jaar moet een reductie van het energiegebruik plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5%. In 2040 wordt de volledige gemeentelijke energievraag duurzaam opgewekt en in 2050 is de gemeente Uithoorn aardgasvrij.

Voor elke inwoner is er dan een duurzaam, betaalbaar alternatief. Bestaande particuliere woningbouw moet (verder) verduurzaamd worden, met oog op het aardgasvrij zijn in 2050.

Klimaatadaptatie
In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig 'klimaatproof' ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte 'waterrobuust' en 'klimaatbestendig' te maken benut. De gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

Circulaire economie
De gemeente Uithoorn heeft als doel om in 2050 een volledige circulaire economie te hebben. Hierbij wordt het aantal kg restafval per inwoner afgebouwd met als doel om in 2050 dat iedere inwoner volledig afvalvrij is en er volledig circulair wordt gebouwd.

Toetsing
Het planinitiatief voorziet in één functioneel, compact gebouw waarmee meer ruimte overblijft voor een groene invulling rondom het gebouw. Hiernaast dienen in de uitwerking van het plan de duurzaamheidsaspecten nader uitgewerkt te worden. Zo kunnen doelen vanuit klimaatadaptie terugkomen in de aankleding van het gebouw en de omgeving waarmee de kans op hittestress wordt verlaagd, de mate van natuur diversiteit wordt verhoogd en een aantrekkelijk leefklimaat ontstaat voor de gehele buurt.

Woonzorgvisie 2024-2028
De Woonzorgvisie schetst een heldere strategie om het woonaanbod beter af te stemmen op demografische ontwikkelingen, regionale afspraken en maatschappelijke behoeften. Ze richt zich op het creëren van voldoende, gevarieerde en betaalbare woningen, met oog voor zorg, duurzaamheid en omslag naar vitale, toekomstbestendige buurten. In de Woonzorgvisie zijn vier speerpunten geformuleerd:

1. **Voldoende woningen**
   De vraag naar woningen is groot, zowel binnen de gemeente als vanuit de regio. In de periode 2023 tot 2035 zijn er 1.100 extra woningen nodig in de gemeente. Binnen de randvoorwaarde om de ruimtelijke kwaliteit en het groene karakter van de wijken en het buitengebied te bewaren, worden woningen toegevoegd. De nadruk ligt op inbreiding. De gemeente wil creatief omgaan met de ruimte die er is en tegelijkertijd die gezonde en duurzame leefomgeving met een hoge kwaliteit bewaken. Een selectieve en zorgvuldige verdichting met hoogteaccenten of meervoudig ruimtegebruik kan nieuwe kwaliteit toevoegen aan de suburbane omgeving.
2. **Meer woningen voor jongeren, ouderen en aandachtsgroepen**
   De gemeente zet zoveel mogelijk in op het toevoegen van woningen die zorgen voor een variatie in de woningvoorraad en ook woningtypen die in lokale behoeften van specifieke doelgroepen voorzien. De woningvoorraad gaat zo beter aansluiten bij de veranderende samenstelling van de bevolking.
3. **Betaalbaar wonen**
   De woningnood is het meest merkbaar bij jongeren, die geen (betaalbare) huur- of koopwoning kunnen vinden. Daarnaast zijn er verschillende aandachtsgroepen, die door omstandigheden met spoed woonruimte nodig hebben of baat hebben bij begeleiding of specifieke woonruimte. Voor deze groepen wil de gemeente betaalbare woonruimte beschikbaar maken, vooral in de huur-, maar deels ook in de koopsector.
   Als het gaat om nieuwbouw wil de gemeente tweederde betaalbaar bouwen: 30% sociale huur en 36% middeldure huur of betaalbare koop.

4. **Toekomstbestendige en vitale wijken en dorpen**
   Gezien de vergrijzing, de verouderende woningvoorraad en de verduurzamingsopgave is er aandacht nodig voor de toekomstbestendigheid en vitaliteit van bestaande wijken en dorpen in onze gemeente.

Toetsing
Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 56 appartementen. Alle woningen vallen in het sociale huursegment.

Deze ontwikkeling draagt bij aan het woningbouwprogramma waarbij voorzien wordt in sociale huurwoningen. Het nieuwe beleid eist 30% sociale huur bij nieuwbouw, om uiteindelijk te komen tot 30% in de totale voorraad. Dit voorstel gaat uit van 100% sociale huur. Aandachtspunt is de spreiding van sociale huurwoningen door de gemeente. Een wooncomplex van 100% sociale huur is passend op deze plek in de wijk Legmeer. In Uithoorn en zeker ook in de Legmeer zijn relatief veel ééngezins- en grondgebondenwoningen met tuin aanwezig. Met dit wooncomplex wordt ingezet op het toevoegen van woningtypen die voorzien in de lokale behoefte van met name ouderen en andere specifieke doelgroepen. Dit initiatief kan daartoe een zeer gewenste doorstroming creëren. Hiertoe kan ook een maatschappelijke invulling van de plint of een partij die zorg op afroep levert van toegevoegde waarde zijn. Gesteld kan worden dat het planvoornemen past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen van de woonzorgvisie.

Welstandsnota Uithoorn 2014
Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria zijn: situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving.
Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing.

De welstandsbeleidskaart geeft een overzicht van de onderscheiden gebieden en de bijbehorende welstandsregimes. De daarvoor gemaakte indeling is gebaseerd op de typologie van de gebieden en het karakter van de bebouwing. Voor een aantal, hierna genoemde gebieden blijven welstandseisen van toepassing (bijzonder welstandsniveau):

- Dorpscentrum Uithoorn;
- Stelling van Amsterdam;
- Linten;
- Ontsluitingswegen;
- Iepenlaan;
- Dorpscentrum De Kwakel;
- Veenweidegebied;
- Thamerdal;
- Overig Uithoorn;

Het projectgebied is gelegen in Gebied 9: Overig Uithoorn. De overige gebiedsdelen van Uithoorn zijn bestempeld tot welstandsvrij gebied, waarbij een excessenregeling van kracht blijft. Dat wil zeggen dat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet meer voorafgaand aan vergunningverlening of realisatie van een bouwwerk plaatsvindt, maar alleen nog achteraf, dus na realisatie.

Er is sprake van een exces wanneer een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze - dus ook voor niet-deskundigen - in ernstige mate in strijd is met "redelijke eisen van welstand" en afbreuk doet aan de omgeving. Het gaat in geval van een exces altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

Toetsing
Onderhavig planvoornemen is middels een stedenbouwkundige ruimtelijke analyse van het niveau van de wijk uitgewerkt en onderbouwd. Daarbij is onderzocht wat de maximale bouwvolumes zijn, de plancapaciteit, de wijze van ontsluiten, de aansluiting van de bebouwing op de omgeving, het beleefbaar houden van de groenstructuur en de beeldkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat, ondanks dat het een welstandsvrij gebied betreft, voldoende is aangetoond dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de redelijk eisen van welstand.

Duurzaamheidsbeleid Uithoorn
De gemeente Uithoorn werkt op verschillende manieren toe naar een duurzame, klimaatbestendige gemeente. Een gemeente die goed kan omgaan met de gevolgen van het veranderende klimaat. Het doel van de gemeente is om in 2050 geheel klimaatadaptief te zijn. Om dit doel te bereiken heeft de gemeente, naar aanleiding van de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 waarin klimaatadaptatie als ambitie is opgenomen, een zesjarige cyclus ontwikkeld.

De cyclus bestaat uit drie onderdelen: meten, regelen en doen.

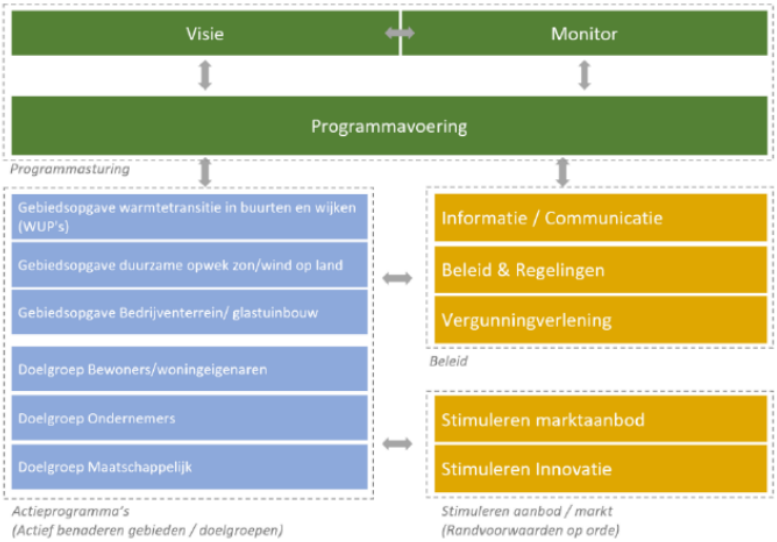
- ‘Meten’ gaat om het uitvoeren van een nulmeting, monitoring en evaluatie. De onderzoeken in deze fase, bijvoorbeeld naar het grondwaterpeil of biodiversiteit in een bepaald gebied, bieden de basis voor doelgericht en efficiënt handelen;
- ‘Regelen’ heeft betrekking op de regels die in het omgevingsplan moeten landen;
- ‘Doen’ is het oppakken en uitvoeren van de activiteiten die nodig zijn om het gestelde doel te behalen. We innoveren en gaan voor maatwerk dat aansluit bij de gemeente Uithoorn. Met de juiste onderbouwing kunnen we afwijken van de standaard maatregelen, mits dit effectief bijdraagt aan de reductie van klimaatrisico’s in een bepaald gebied.

Het opstellen van het Programma Klimaatadaptatie gemeente Uithoorn (2023-2028) is onderdeel van de tweede fase in de zesjarige cyclus: regelen. De gemeente Uithoorn wil hiermee vier doelen bereiken:

1. Groenblauwe leefomgeving versterken;
2. Openbare ruimte klimaatadaptief maken;
3. Natuurinclusief bouwen;
4. Inwoners en ondernemers betrekken en stimuleren.

In het Programma Energietransitie (2023-2026) zet de gemeente Uithoorn de visie en het programma voor de verduurzaming gebouwde omgeving en de opgave voor duurzame opwek uiteen. De gemeente streeft ernaar om met dit programma substantieel bij te dragen aan de lokale doelstellingen van aardgasreductie, zoals opgenomen in de Transitievisie Warmte (TVW) en de Omgevingsvisie Uithoorn 2040.

De navolgende afbeelding geeft de verschillende onderdelen en de samenhang van het Programma Energietransitie weer. Op hoofdlijnen bestaat de regiefunctie van de gemeente uit drie rollen: sturing, scheppen van randvoorwaarden en uitvoeren van de actieprogramma’s.



Programmaorganisatie Gebouwde Omgeving

- Sturing op het programma door het vaststellen van de beleidsvisie zoals beschreven in dit programma, monitoring van de voortgang en programmavoering.
- Creëren van de benodigde randvoorwaarden waarmee het mogelijk wordt voor alle inwoners en ondernemers van de gemeente Uithoorn om op tijd de overstap te maken. Daarbij valt te denken aan heldere (algemene) communicatie, beleid, vergunningen, en het stimuleren (en borgen) van een aanbod waarmee iedereen zijn woning of pand aardgasvrij kan maken.
- Actieprogramma's gericht op de actieve benadering van gebieden of doelgroepen om vastgoed (op termijn) aardgasvrij te maken.

Toetsing

Via de Klimaatatlas (agv.klimaatmonitor.net) is in paragraaf 3.2 (Omgevingsverordening Noord-Holland 2022, onderdeel 'Klimaatadaptatie') van voorliggende motivering uitgewerkt welke opgaven er binnen het projectgebied gelden. Op basis van de informatie uit deze kaarten kunnen keuzes worden gemaakt met betrekking tot bijvoorbeeld waterberging op eigen terrein en vergroening van de omgeving om hittestress te reduceren. Binnen het projectgebied gelden geen specifieke opgaven.

Wel zal bij de verdere planvorming zoveel mogelijk aangesloten worden bij de algemene doelstellingen uit het Programma Klimaatadaptatie (2023-2028) en het Programma Energietransitie (2023-2026) van de gemeente Uithoorn.

Beleidsregel Parkeernormen Uithoorn

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 november 2023 de Beleidsregel Parkeernormen vastgesteld.

Bij het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen is het doel om deze zo te bepalen dat ze zo veel mogelijk recht doen aan de situatie ter plaatse. Het bepalen van de parkeerplaatsverplichting en de invulling daarvan vindt plaats op basis van onderstaande stappen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwplannen en verbouwplannen.

- Bij nieuwbouw wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van de parkeernormentabel van hoofdstuk 3.

- Bij verbouw, functiewijzigingen of uitbreidingsplannen wordt het aantal parkeerplaatsen van de oude functie in mindering gebracht op de nieuwe parkeerplaatsverplichting (zoals berekend aan de hand van de parkeernormentabel van hoofdstuk 3). Dit levert een aanvullende parkeerplaatsverplichting op. Middels een parkeertelling moet worden onderbouwd dat er voldoende parkeerruimte is voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing
Onderhavige herontwikkeling valt onder de categorie ‘Nieuwbouw’. De toetsing aan de Beleidsregel Parkeernormen is nader uiteengezet in paragraaf 5.7.

Conclusie
Het planvoornemen past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

4. LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Omgevingskwaliteit duidt daarbij op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van een gebied en aan dier- en plantensoorten.

Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet wet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. Voor onderhavige herontwikkeling betreffen dit de volgende waarden:

Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed worden onder andere verstaan: monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. De bescherming van het cultureel erfgoed kent zijn oorsprong bij het Europese Verdrag van Malta in 1998. Dit verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

Archeologische waarde

In 2010 heeft de gemeente het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente wil indien wenselijk gemotiveerd van de landelijke richtlijnen af kunnen wijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten de ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarden gesteld voor behoud hiervan. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk 'Behoud in huidige staat van eventuele resten'. De voorwaarden verschillen echter per verwachtingswaarde. Wanneer er niet aan de voorwaarden kan worden voldaan, dan staan de vervolgstappen beschreven die daarna gevolgd moeten worden.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Uithoorn is de planlocatie gelegen in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarden. Het beleid ten aanzien van de lage archeologische verwachting is daarbij leidend. Hierbij geldt dat bij bodemingrepen in een gebied met een oppervlakte van meer dan 5 ha en dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling overschrijdt de gestelde grenswaarde niet. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Landschap en stedenbouw

In het beginstadium van de planvorming heeft veelvuldig en uitgebreid overleg over de stedenbouwkundig opzet van het plan plaatsgevonden met de gemeente en het door de gemeente ingehuurde stedenbouwkundig bureau Kien Ontwerp. Waaruit de stedenbouwkundige uitgangspunten volgende, welke is opgenomen als bijlage bij de motivering. Zie ook paragraaf 2.4.

De ruimtelijke opgave in het projectgebied zit in het versterken van de ruimtelijke structuur van het centrum van de wijk met behoud van de groene oost-weststructuur. Onderdeel hiervan is dat de ruimtelijke invulling van de ensemblewaarde van de hoogbouw in het centrum versterkt. Het centrum mag daarbij als middelpunt van de wijk ruimtelijk versterkt worden. Het toevoegen van woonprogramma mag echter niet leiden tot een sterke verstening van het centrum door het toe te voegen van extra benodigd parkeren. Het parkeren dient derhalve ook goed ingepast te worden.
In het stedenbouwkundige concept is ervoor gekozen om de beoogde functie zoveel mogelijk te realiseren aansluitend op de bestaande bebouwing in de wijk. Hierdoor wordt aangesloten bij de 'landschappelijke karakteristiek' van de wijk.

De realisatie van een woontoren met een bouwhoogte van maximaal 32 meter op het grasveld bij het Legmeerplein is stedenbouwkundig passend en aanvaardbaar. De ontwikkeling:

- sluit aan bij de bestaande hoogbouwstructuur van de wijk;
- versterkt de ruimtelijke compositie van het centrumgebied;
- introduceert geen nieuwe hoogte-orde;
- beperkt het ruimtebeslag op maaiveld door compact te bouwen;
- behoudt en versterkt de groen- en waterstructuur;
- past functioneel bij de centrumligging.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is de keuze voor een woontoren op deze specifieke locatie daarmee logisch en zorgvuldig gemotiveerd (paragraaf 2.4 van voorliggende motivering).

Conclusie

Vanuit de aspecten landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

5.1 Beschermen van de gezondheid

Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevorderingen meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gezondheidsaspect heeft een centrale rol binnen de Omgevingswet.

Conclusie

De aspecten van het planvoornemen die beïnvloed worden door, of invloed hebben op de omgevingswaarden, zoals geluid, luchtkwaliteit en waterkwaliteit, worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Hieruit blijkt dat vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. III a onder 2 AbO). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied, (paragraaf 2.3.6a.5 AbO).

Onderzoek

Op 9 januari 2026 is er door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is. Derhalve dient er geen nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Geluid

Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Voor belangrijke geluidsbronnen zoals wegen en spoorwegen worden, via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid, regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van het Bkl is bepaald welke gebouwen geluidsgevoelig zijn. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond
De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de gegevens bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen en provinciale wegen.
Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt van basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Overgangsrecht geluidsaandachtsgebied
Totdat het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld, bestaat het geluidaandachtsgebied uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de volgende afstand, gemeten vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf van de spoorweg:

a. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
b. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
c. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Als een lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg wordt bij de toepassing van het voorstaand het totaal van het aantal sporen of rijstroken beschouwd

Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidsaandachtsgebied van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijke plan.

Onderzoek
In het kader van de realisatie van een nieuwbouw appartementencomplex aan het Legmeerplein in Uithoorn, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege weg- en luchtvaartlawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de In het Rond, Rosmarijn, Reigersbek, Raai, Zilverschoon, Aan De Zoom, Wikke, Zegge, Muur, Melde, In Het Midden, Rode Klaver en de LIB5-zone van Schiphol. De volledige rapportage is als bijlage bij de motivering opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat:

Gemeentewegen
De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 42 dB waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Luchtvaartlawaai
De geluidbelasting ten gevolge van luchtvaartlawaai ligt onder de Ke-contour en buiten het beperkingsgebied van luchtvaartterrein Schiphol. Derhalve geldt voor het nieuw te bouwen appartementencomplex geen beperkingen als gevolg van de geluidbelasting van luchtvaartlawaai.

Gecumuleerd geluid
Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreden, is een beoordeling van het bevoegd gezag om afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten in deze situatie niet van toepassing.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving
Het gezamenlijk geluid hoeft niet te worden bepaald indien voldaan wordt aan de standaardwaarde. Wanneer er wordt voldaan aan de standaardwaarde is er conform het Besluit bouwwerken leefomgeving geen nader onderzoek nodig naar de geluidwerende gevelmaatregelen. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied bedraagt in dit geval 20 dB.

Geluidsonderzoek middelbare school
K+ Adviesgroep heeft daarnaast een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsuitraling van de naastgelegen middelbare school. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt het volgende: In het kader van ETFAL zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus inclusief de stemgeluiden inzichtelijk gemaakt. Ook met deze geluidsvermogens wordt er voldaan aan de gestelde waardes uit het Omgevingsplan.

Aanvullend onderzoek
Voor het woningbouwplan aan het Legmeerplein in Uithoorn heeft LBP SIGHT op 5 december 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierbij is voor de geluidbelasting vanwege gemeentewegen met een intensiteit van >2.500 per etmaal getoetst aan het Bkl. De geluidbelasting vanwege gemeentewegen met een intensiteit <2.500 etmaal hoeft niet getoetst te worden aan de regels uit het Bkl, maar wordt inzichtelijk gemaakt in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De systematiek van het Bkl is hierin gevolgd. Ten slotte is getoetst aan de LIB Schiphol.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting door gemeentewegen met een intensiteit vanaf 2.500 motorvoertuigen per etmaal is maximaal 51 dB. Deze geluidbelasting voldoet aan de eisen uit het Bkl.
- De geluidbelasting door gemeentewegen met een intensiteit < 2.500 motorvoertuigen per etmaal is maximaal 47 dB. Wanneer getoetst zou worden aan de standaardwaarde uit het Bkl die geldt voor gemeentewegen, dan wordt hieraan voldaan. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Er hoeft niet getoetst te worden aan het lokale geluidbeleid van de gemeente Uithoorn, want de standaardwaarde wordt niet overschreden.
- Vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving voor het aspect wegverkeerslawaai zijn er geen bezwaren tegen de nieuwbouw.
- De woningbouwlocatie ligt net in zonenummer 5 op de kaart in bijlage 3 uit het LIB Schiphol. Omdat dit woningbouwproject wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied is woningbouw toegestaan. Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden er voor deze locatie geen geluidweringseisen vanuit luchtvaartlawaai.

Bedrijvenlawaai
LBP SIGHT heeft op 20 januari 2026 het geluid vanwege de activiteiten behorende bij de supermarkt en van een bedrijfsverzamelgebouw naar de omgeving onderzocht en de resultaten grafisch weergegeven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Het gaat om de komst van woningen in een woongebouw aan het Legmeerplein. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

In alle perioden wordt ruimschoots voldaan aan de geluidnormen voor de langtijdgemiddelde geluidniveaus uit de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Uithoorn).

De maximale geluidniveaus zijn in zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 62 dB(A). Op grond van de bruidsschat (hoofdstuk 22 uit het omgevingsplan) wordt niet voldaan aan het maximale geluidniveau in de nachtperiode van 60 dB(A) en kan een maatwerkvoorschrift worden opgesteld om deze hogere geluidwaarden toe te staan.

Een andere mogelijkheid is om nieuwe geluidregels op te nemen in de BOPA die uiteindelijk worden opgenomen in het omgevingsplan. Het voorstel is om de waarden uit het Bkl (tabel 5.65.1) als geluidwaarden op te nemen, aangezien deze waarden als aanvaardbaar worden geacht. Zowel het langtijdgemiddeld geluid als het maximale geluid voldoet aan de geluidwaarden zoals opgenomen in tabel 5.65.1 uit het Bkl.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de

toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen; en
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte met een enkele ontsluitingsweg.

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waardes zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving (gegevens 2023).

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**WHO advieswaarde**	**Waarde projectgebied**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	40 µg/m³	40 µg/m³	12 - 14 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde	40 µg/m³	20 µg/m³	15 - 16 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	20 µg/m³	10 µg/m³	7 - 8 µg/m³

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waardes zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving (gegevens 2023). De concentratie $PM^{2,5}$ is ter plaatse gelegen tussen de 7 en 8 µg/m³. De concentratie PM^{10} is gelegen tussen de 15 en 16 µg/m³ en de concentratie NO^2 tussen de 12 en 14 µg/m³. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Daarnaast draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan een de concentratie luchtverontreinigende stoffen, aangezien het planvoornemen ruim onder de NIBM-projectgrens van 1.500 woningen blijft.

Conclusie

Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Luchtvaart

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en is in januari 2018 in werking getreden. Het LIB is een besluit op basis van de Luchtvaartwet.
Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied beperkingen opgelegd worden aan bouwinitiatieven. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari

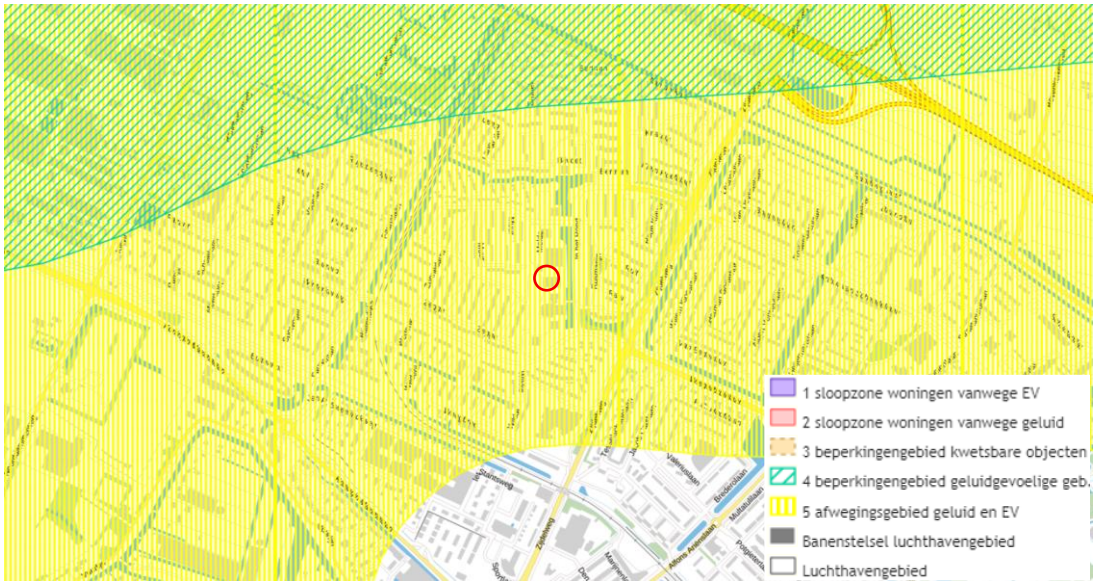
2024, geldt een Luchthavenindelingbesluit als voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.16, lid 2 van de Omgevingswet.

Primaire doelen zijn:

1. Voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
2. Beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

Onderzoek

Het plangebied valt binnen het besluit-vlak 5 'afwegingsgebied geluid en EV' (LIB bijlage 3) van het Luchthavenindelingbesluit. Artikel 2.2 lid 1 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is hier van toepassing.



Uitsnede bijlage 3 'Beperking bebouwing' van het LIB (projectgebied rood omcirkeld)

Artikel 2.2.1d 1.

1. *Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan;*
2. *Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.*

Dit artikel houdt in dat woningbouw uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Onderhavige locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouwlocaties zijn hier toegestaan. Echter, het planvoornemen dient nog wel beoordeeld te worden op het gebied van externe veiligheid en geluid veroorzaakt door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Externe veiligheid

Waar gevlogen wordt, bestaat een (zeer klein) risico op een vliegtuigongeval. Dichtbij de start- en landingsbanen is het risico op een ongeval het grootst. Daarom zijn zeer dicht bij de luchthaven zones opgenomen waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen staan (de sloopzone) of waar alleen kleinschalige bedrijfs- en kantoorgebouwen (en dus geen woningen of grootschalige bedrijven) mogen worden toegevoegd (het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten). Het plangebied valt niet binnen deze sloopzone of beperkingengebied.

Verder van de luchthaven is het erg moeilijk om te bepalen wat de kans op een ongeval precies is of om een inschatting te maken van het groepsrisico. Hiertoe worden een viertal contouren (contour 1 t/m 4) onderscheiden. Deze contouren hebben betrekking op de veiligheid en geluidbelasting en de beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige- en kwetsbare gebouwen. Het plangebied is gelegen buiten deze contouren.

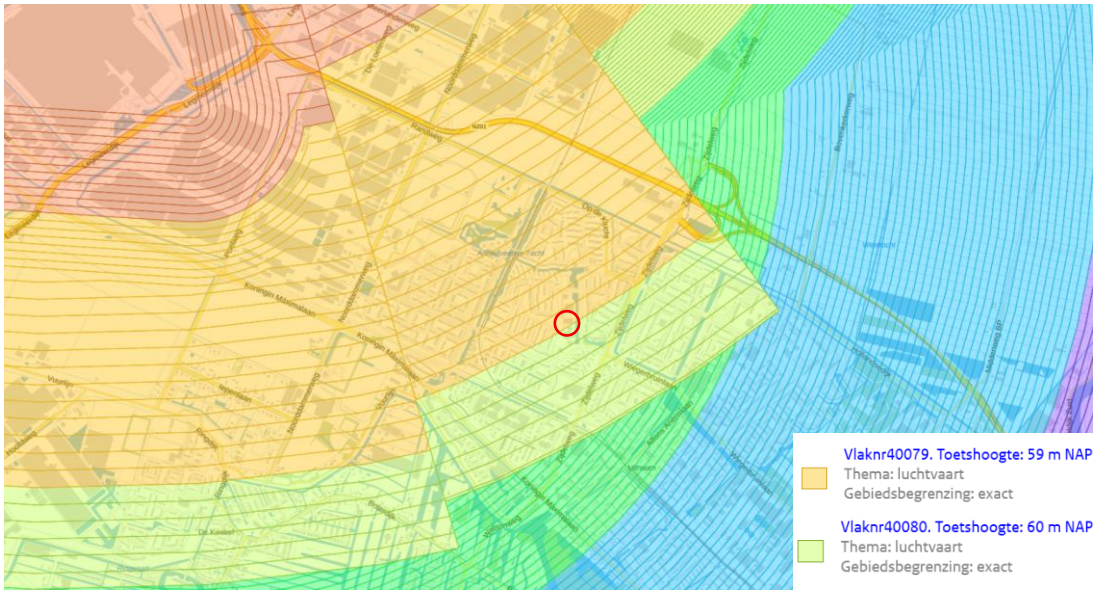
Hoewel de kans op een vliegtuigongeval (zeer) klein is, is het wel van belang dat de gemeente hier goed op voorbereid is. De rampenbestrijding vindt plaats binnen de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (VRAA). Het luchtvaartterrein zelf is niet gelegen binnen de VRAA, maar een aanzienlijk deel van de vliegbewegingen gaat wel over de gemeenten in het VRAA heen.

De kans op een vliegtuigongeval is daarom opgenomen in het Regionaal Risicoprofiel 2017, waarmee is geborgen dat alle partijen zich bewust zijn van dit risico. Bij het opleiden en oefenen van bestuurders, medewerkers en hulpdiensten is aandacht voor een dergelijk incident. Bovendien wordt bij de inrichting van wijken gezamenlijk met de hulpdiensten geborgd dat de wijk bereikbaar is in geval van calamiteiten. Dat is ook voor deze locatie het geval. Deze locatie is goed ontsloten. Hiermee is het gebied goed te ontvluchten en ook snel bereikbaar voor hulpdiensten. Op deze manier wordt er rekening gehouden met het (zeer kleine) risico dat de nabijheid van de luchthaven voor de gemeenten in de omgeving van Schiphol met zich meebrengt.

Geluid
De gemeente houdt in de planvorming rekening met de geluidproductie en het risico die de vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen, nu, en voor zover te voorzien, in de toekomst. Uithoorn draagt er ook zorg voor dat (toekomstige) bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium deugdelijk en objectief worden geïnformeerd over geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid vanwege de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Eventuele klachten gaan direct naar Schiphol en worden door Schiphol afgehandeld.

Voor onderhavig planvoornemen is in het kader van luchtvaartlawaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie paragraaf 5.3. Hieruit volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van luchtvaartlawaai onder de Ke-contour en buiten het beperkingsgebied van luchtvaartterrein Schiphol ligt. Derhalve geldt voor het nieuw te bouwen appartementencomplex geen beperkingen als gevolg van de geluidbelasting van luchtvaartlawaai.

Beperkingen hoogten
Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit beschrijft de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, uitgaande van de maaiveldhoogte van Schiphol (-4 m NAP). De beoogde nieuwbouw krijgt een maximaal aantal van 10 bouwlagen. Uitgaande van een worst-case scenario is gerekend met een bouwlaag van 3,5 meter wat uitkomt op een maximale bouwhoogte van 32 meter. Hierdoor valt het planvoornemen ruimschoots binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 59 tot 60 meter boven NAP (volgens bijlage 4 van het LIB).



Uitsnede bijlage 4 'Maatgevende kaart toetsingshoogtes' (projectgebied rood omcirkeld)

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies
Het projectgebied is gelegen binnen het gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Op deze gronden is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- Viskwekerijen met extramurale bassins;
- Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- Natuurreservaten en vogelreservaten;
- Moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit. Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend.

Onderhavig planvoornemen maakt geen van de hierboven genoemde categorieën mogelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect luchtvaart is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader
Bedrijvigheid is belangrijk voor de werkgelegenheid, economie en welvaart. Maar bedrijven kunnen ook een negatief effect hebben op de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld door geluid van werkzaamheden, installaties of verkeer. Ook kan er sprake zijn van geurhinder of opslag van gevaarlijke stoffen. Bedrijfsactiviteiten worden derhalve vaak gezien als een milieubelastende activiteit (mba). Het begrip milieubelastende activiteit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een ‘activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken’.

Bedrijven kunnen heel verschillend zijn. Er zijn kleinschalige bedrijven die weinig effect hebben op de omgeving. Maar ook grootschalige bedrijven met productie of bewerking van producten ter plaatse. Deze kunnen veel geluid- en geurhinder geven op de omgeving. Daarom passen sommige bedrijven in een woonomgeving. En andere juist op een bedrijventerrein.

Bedrijven kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk voldoende afstand aan te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Meestal is geluid de belangrijkste factor. Soms is juist geurhinder, stofhinder of veiligheid (door opslag van gevaarlijke stoffen) bepalend voor de afstand tot gevoelige functies. Om te beoordelen of de afstand tussen de milieubelastende activiteiten en gevoelige functies acceptabel is, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten).

De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/ rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/ rustig buitengebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel richtafstanden

Onderzoek

Gezien de ligging van het projectgebied in het hart van de wijk Legmeer tussen de praktijkschool en het winkelcentrum de Legmeer, wordt aangesloten bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de onderstaande tabel zijn de in de nabijgelegen milieubelastende activiteiten, met de richtafstand en daadwerkelijke afstand tot het projectgebied.

Locatie	**Functie**	**Milieucategorie**	**Richtafstand**	**Werkelijke afstand**
Legmeerplein 18	Supermarkt	1	0 meter	35 meter
Legmeerplein 22	Restaurant	1	0 meter	15 meter
Legmeerplein 24	Restaurant	1	0 meter	8 meter
Legmeerplein 28	Kapsalon	1	0 meter	15 meter
Legmeerplein 32	Restaurant	1	0 meter	30 meter
Legmeerplein 34	Muziekschool	2	10 meter	30 meter
Legmeerplein 55	Praktijkschool	2	10 meter	40 meter
Muur 78	Schoonheidssalon	1	0 meter	76 meter

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een wooncomplex. Beoogd wordt om verdeeld 56 sociale huurwoningen te realiseren. Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat voldaan wordt aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Wel heeft K+ Adviesgroep, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus inclusief de stemgeluiden inzichtelijk gemaakt. Ook met deze bronvermogens meegerekend wordt er voldaan aan de gestelde waardes uit het Omgevingsplan. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Mobiliteit

Wettelijke kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Parkeernormen Uithoorn, zoals vastgesteld op 21 november 2023.

Onderzoek

Verkeer

In de bestaande situatie heeft het projectgebied reeds een verkeer genererende werking. In de toekomstige situatie wordt een woontoren met 56 sociale huurappartementen gerealiseerd. Daarmee zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie wijzigen.

Voor het inzichtelijk maken van de verkeersgeneratie wordt gebruikgemaakt van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers, uitgaande van de cijfers voor ‘rest bebouwde kom – sterk stedelijk’.

Beoogd wordt op ter plaatse een woongebouw met 56 appartementen te realiseren. Voor de appartementen wordt aangesloten bij de categorie 'Huur, appartement, sociale huur, <75 m² bvo' met een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,6 mvt/etmaal per woning. Toepassing van deze categorie resulteert in een toekomstige verkeersgeneratie van:

56 appartementen x 2,6 mvt/etmaal =	145,6 mvt/etmaal	+
Totaal:	**145,6 mvt per etmaal.**	

De verkeersgeneratie van en naar de planlocatie neemt als gevolg van het planvoornemen toe met 145,6 motorvoertuigen per etmaal. Gemiddeld zijn dat circa 6 extra motorvoertuigen per uur. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen door de bestaande infrastructuur rondom het projectgebied.

Parkeren
Het planvoornemen ziet op de realisatie van 56 sociale huurwoningen. Deze woningen worden gerealiseerd op het Legmeerplein. Met het realiseren van 56 woningen dient er ook aandacht te worden besteed aan de parkeeropgave derhalve is een parkeernotitie opgesteld. In deze notitie wordt de parkeerbehoefte die samenhangt met deze ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Uithoorn. Deze parkeernotitie is opgenomen in de bijlagen van de motivering. Uit de parkeernotitie is de volgende parkeeropgave gekomen:

Beleidskader Uithoorn
Voor de parkeerbeoordeling is uitgegaan van sociale huurappartementen met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning op basis van de kwalificatie appartement sociale huur. Dit is inclusief 0,3 bezoekersparkeren. Het college heeft in maart 2025 besloten dat deze norm, conform CROW, verlaagt kan worden naar 0,1.

Het dubbelgebruik van parkeerplaatsen is toegestaan, mits de maximale parkeerdruk van 85% niet wordt overschreden. De situatie in de nacht, rond 23.00 uur, geldt rondom het Legmeerplein als maatgevend toetsmoment. Zie ook verderop. In de nacht is er geen sprake van bezoekersparkeren.

Parkeerdrukonderzoek en onderzoeksgebied
In de directe omgeving van het Legmeerplein is onderzoek gedaan naar de parkeerdruk en de beschikbare parkeercapaciteit. Daarnaast is een actuele telling uitgevoerd van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte, rekening houdend met de huidige inrichting van het plein. Het onderzoeksgebied omvat de parkeerplaatsen aan en direct rond het Legmeerplein, binnen een loopafstand van circa 100 meter van de beoogde woningen. Daarbij zijn de parkeerplaatsen aan de zuidzijde aan het Zevenblad en de Zegge meegenomen, evenals de parkeerplaatsen aan de noordzijde aan de Melde

Beschikbare parkeercapaciteit
Binnen het onderzoeksgebied zijn in totaal 254 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. De bezetting in de nachtperiode bedraagt 168 parkeerplaatsen, zo blijkt uit een telling in 2022. Dit aantal wordt in 2024 en 2025 niet overschreden, zie onderstaande tabel.

Werkdag

Secties 627 / 679 / 689 / 731	Jaar	Aantal parkeer-plaatsen	Bezetting dinsdag 14.00 uur	Bezetting dinsdag 22.00 uur	Bezetting donderdag 14.00 uur	Bezetting donderdag 22.00 uur
totaal	2024	236	140	159	130	153
totaal	2025	244	98	163	121	128

Weekenddag

Secties 627 / 679 / 689 / 731	Jaar	Aantal parkeer-plaatsen	Bezetting zaterdag 14.00 uur	Bezetting zaterdag 22.00 uur	Bezetting zondag 14.00 uur	Bezetting zondag 22.00 uur
totaal	2024	236	117	142	134	158
totaal	2025	244	139	142	144	151

Bezetting parkeerplaatsen rondom het Legmeerplein in 2024 en 2025. Het aantal parkeerplaatsen is met 8 toegenomen door herinrichting. Later zijn nog eens 10 parkeerplaatsen aangetroffen bij hertelling.

Omdat de parkeerdruk rond een winkelcentrum niet boven de 85% mag uitkomen wordt gerekend met een benodigd aantal parkeerplaatsen van 197 (hoogste gemeten waarde 168 + 15%) in de nachturen. Wanneer deze bezetting (197) wordt afgezet tegen de totale capaciteit (254) resteert er theoretisch een ruimte van 57 parkeerplaatsen. Gezien de maximale toegestane parkeerdruk van 85% kan hiervan 48 parkeerplaatsen daadwerkelijk worden ingezet voor nieuw gebruik.

Toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling van 56 sociale huurwoningen bedraagt de parkeerbehoefte in de nachtperiode eveneens 56 parkeerplaatsen, overeenkomstig de geldende parkeernorm.
Uit tabel 1 blijkt waarom de nachturen maatgevend zijn. Immers dan worden de nieuwe bewoners geacht (conform parkeerbeleid) thuis te zijn. Overdag is slechts de helft van de nieuwe bewoners thuis conform de parkeernormen.

De parkeerbehoefte van 56 parkeerplaatsen wordt afgezet tegen de beschikbare ruimte in de openbare omgeving. Daaruit blijkt dat 48 parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen binnen het bestaande openbare parkeerareaal. Voor de resterende parkeerbehoefte dienen 8 parkeerplaatsen aanvullend te worden gerealiseerd. Deze lijken goed inpasbaar in de huidige situatie. Derhalve mag een beroep gedaan worden op de mogelijkheid om de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op te lossen. Aldus ontstaan veel mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte (vergroening) rondom het bouwplan.

Hiermee wordt de beschikbare parkeerruimte in de openbare ruimte volledig benut binnen het geldende beleidskader. Voor andere toekomstige ontwikkelingen is dan geen extra parkeercapaciteit in het openbaar gebied beschikbaar.

Conclusie

Vanuit het aspect mobiliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Natuur

Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die geldig waren in de Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht zijn ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

Quickscan natuurwetgeving

Onderbouwd dient te worden of er door de beoogde ontwikkeling geen beschermde soorten of natuurgebieden negatief worden beïnvloed. Indien overtreding niet zonder meer kan worden uitgesloten is mogelijk aanvullend onderzoek en/of een ontheffing noodzakelijk. Hiertoe heeft Aeres Milieu in november 2025 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Uit de quickscan volgen de navolgende conclusies. De volledige rapportage is als bijlage bij de motivering opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Hier wordt in de navolgende paragraaf nader op ingegaan.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli). Indien blijkt dat er buiten deze periode broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield. Indien verlichting wordt toegepast, wordt geadviseerd gebruik te maken van natuurvriendelijke verlichting. Denk hierbij aan een aangepaste lichtintensiteit en lichtkleur. Ook wordt geadviseerd gebruik te maken van gerichte armaturen.

Door uitstraling van verlichting naar omliggende groenzones te voorkomen, blijven donkere zones behouden die belangrijk zijn voor schemer- en nacht-actieve soorten.

Stikstofdepositie

Ten aanzien van stikstof wordt er in de aanleg- dan wel nieuwe gebruiksfase mogelijk depositie verwacht. Een AERIUS (stikstof)berekening is derhalve uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage bij de motivering opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

In deze stikstofberekening wordt gerekend met een scenario waarin volledige sloop en nieuwbouw plaatsvinden, wat een worst-case scenario oplevert. In de praktijk zal echter een deel van de bestaande bebouwing niet worden gesloopt, en verbouwd worden wat gunstiger is voor de stikstofuitstoot dan het berekende scenario.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crisis. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in de instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl.

In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteiten in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. In een Omgevingsplan wordt voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties rekening gehouden met grenswaarden (art. 5.7 lid 1 Bkl) voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt rekening gehouden met de standaardwaarden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

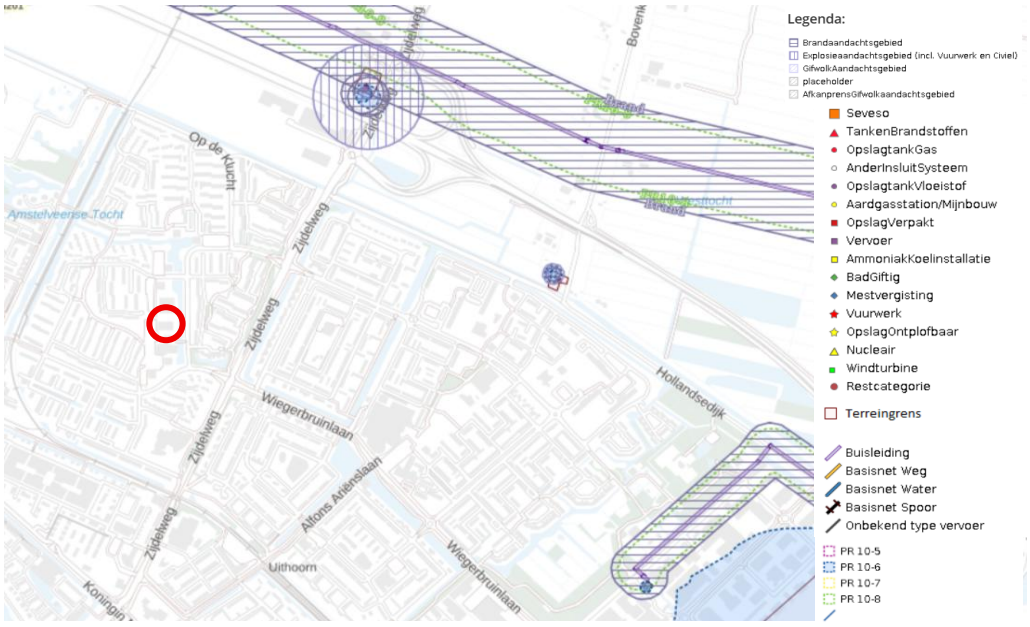
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek

Het projectgebied is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van een van voorstaande risicobronnen c.q. activiteiten. Omgevingsveiligheid met betrekking tot het luchtvaartindelingsbesluit is nader onderbouwd in paragraaf 5.5. Het vliegverkeer vormt geen belemmering voor de omgevingsveiligheid ter plaatse van het Projectgebied.



Uitsnede kaart omgevingsveiligheid (projectgebied rood omcirkeld)

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Water

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor onderhavig planvoornemen is derhalve de waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Water- en rioleringsprogramma Uithoorn

De gemeente heeft de plicht te zorgen voor de inzameling van het overtollige hemelwater (regenwater). We kunnen dit als gemeente niet alleen. De druk op de afwatersystemen neemt toe en met de ambitie voor een klimaatadaptieve buitenruimte wordt het steeds meer van belang dat ook particulieren haar hemelwater op eigen terrein verwerken. De zorgplicht voor de inzameling en verwerking van overtollig afvloeiend hemelwater sluit aan bij Artikel 3.5 van de Waterwet (artikel 2.16 lid1a in de Omgevingswet). De speerpunten voor 2023 -2027 voor zorgplicht hemelwater zijn:

- In de gemeente wordt gebouwd met een blik op de toekomst. Wij zetten tot 2050 in op het kunnen verwerken van de ‘klimaatbuien’ die eens per 100 jaar kunnen optreden en het verkoelen van kernen en wijken door het versterken van de groene leefomgeving.
- Dit geldt ook voor de particuliere terreinen en voor de in- of uitbreiding als geheel. Hierbij sluiten wij aan bij de landelijke richtlijnen, zoals die in maart 2023 door het Rijk gepubliceerd zijn. Dit betekent dat wij bij inbreidingsplannen en alle uitbreidingsplannen van de ontwikkelaar verwachten dat zij 40 tot 70 mm verwerken op particulier terrein.
- Om de regenwater afvoerpiek te beperken en verdroging tegen te gaan werken wij voor de omgang met regenwater met de volgende voorkeursvolgorde:
  gebruik – vasthouden – bergen – afvoeren.
- De huidige praktijk van afkoppelen zet de gemeente door. De insteek voor ‘afkoppelen’ is dat wij dit doelmatig doen bij vervanging van bestaande riolering en door werk-met-werk te maken. Hierbij wordt het water waar mogelijk zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd.
- De gemeente creëert actief bewustzijn voor de effecten van het veranderde klimaat en toename van neerslag. Wij organiseren publieksacties om inwoners bewust te laten worden van de effecten van een veranderend klimaat en hun rol daarin.
- De gemeente neemt alleen maatregelen tegen regenwateroverlast en het scheiden van waterstromen (afkoppelen) indien wij dit voldoende doelmatig achten. De afwegingen en eventuele maatregelen zijn altijd locatieafhankelijk en maatwerk.

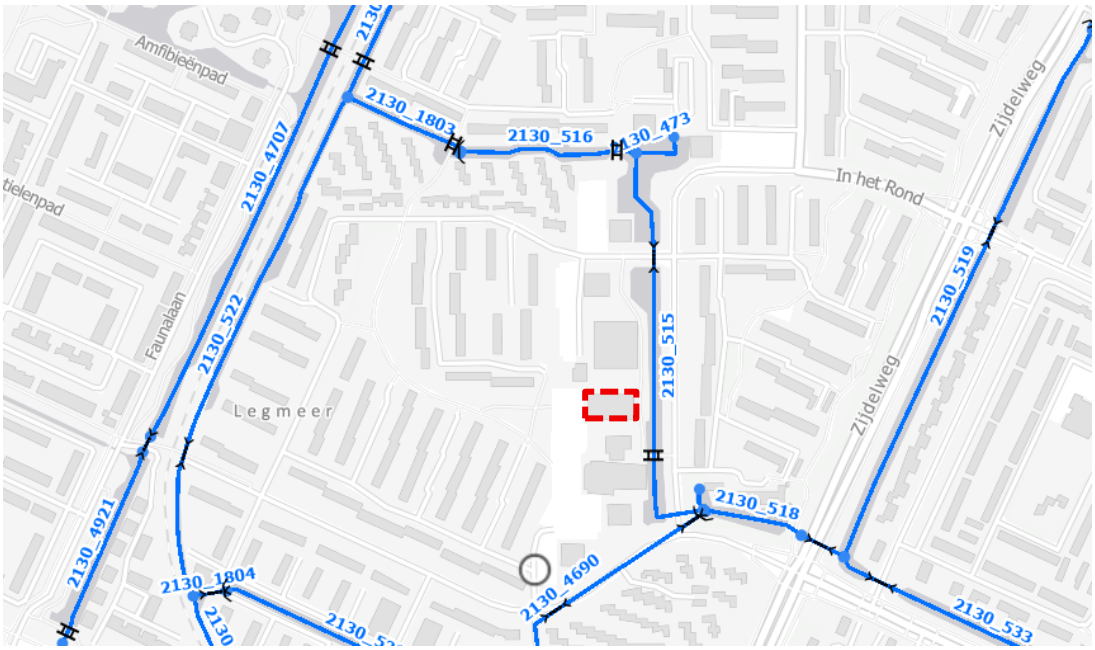
Onderzoek

Bestaande situatie

Onderhavig projectgebied is gelegen op het openbare groene middengebied aan het Legmeerplein. Het projectgebied kent een totale oppervlakte van circa 4.000 m². Tot 2025 was op dit middenterrein een tijdelijke Aldi met parkeerplaats gevestigd, welke gebruikt wordt tijdens de bouw van de nieuwe Aldi aan de Sportlaan. Er is momenteel geen verharding aanwezig in het projectgebied.

Hemelwater
In de huidige situatie wordt de neerslag die in het projectgebied valt afgevoerd via de terreinverharding op de omliggende gronden waarin het infiltreert of wordt afgevoerd naar de naastgelegen watergang.

Oppervlaktewater
Het projectgebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Nabij het Projectgebied is een enkele partij oppervlaktewater aanwezig, namelijk het primaire oppervlaktewater bekend onder code 2130_515 aan de oostzijde van het projectgebied. Binnen het projectgebied zijn geen watergangen aanwezig.



Uitsnede leggerkaart Waterschap AGV

Afvalwater
In de huidige situatie kent het projectgebied geen afvalwater.

Toekomstige situatie
Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex op een gemeentelijk perceel aan het Legmeerplein met een footprint van 533 m^2. Deze 533 m^2 dient gecompenseerd te worden Voor de toename van het verhard oppervlakte geldt dat het watersysteem wordt gecompenseerd door open water met een omvang van ten minste 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Voor het planvoornemen geldt dat er minstens 53 m^2 water compensatie nodig is.

Volgens het gemeentelijke water- en rioleringsprogramma Uithoorn dient er 40 tot 70 mm verwerkt te worden voor zowel inbreiding- als uitbreidingsplannen. Uitgaande van het maximale dient er circa 37 m^3 water te worden verwerkt op het projectgebied.

Oppervlaktewater en watergangen
De bestaande sloot naast het projectgebied wordt in stand gehouden. De nieuwe inritten van het projectgebied zorgen niet voor een afbraak of belemmering van deze sloot. Hiervoor zullen de beschermingszones ten opzichte van watergangen in acht worden genomen.

Hemelwater
In de toekomstige situatie wordt de neerslag die in het projectgebied valt geïnfiltreerd in de omliggende gronden.

Afvalwater
De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater en afvalwater zal daarbij gescheiden aangeboden worden aan de gemeente volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De technische kwaliteit van het bestaande stelsel is voldoende. Getoetst aan de doelstelling kan met betrekking tot de huidige situatie worden opgemerkt dat de afvoercapaciteit van het stelsel overal toereikend is.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen
Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht pvc. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water- en bodemsysteem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water- en bodemkwaliteit en ecologie.

Conclusie
Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader
De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 2 worden gevallen benoemd waarin de mer-plicht geldt. Kolom 3 noemt gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden.

Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit kan een besluit zijn voor het omgevingsplan of het betreft een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Toetsing
Het project valt onder de categorie J11, namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Het project is volgens kolom 2 van bijlage V onder J11 van het omgevingsbesluit niet m.e.r.-plichtig.

Echter is in dit geval wel sprake van ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

Hiertoe dient gemotiveerd te worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij wordt in ieder geval verwezen naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid van het Omgevingsbesluit. Te weten een beschrijving van:

a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
   1˚. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
   2˚. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
   1˚. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
   2˚. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Ad a onder 1˚. Fysieke kenmerken van het project
Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex op het gemeentelijke perceel aan het Legmeerplein. Beoogd wordt ter plaatse een wooncomplex met 56 appartementen te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 32 meter.

Ad a onder 2˚. De locatie van het project
Het projectgebied betreft het openbaar middengebied aan het Legmeerplein en is gelegen tussen de praktijkschool en het winkelcentrum de Legmeer.

Het projectgebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. De locatie ligt op ruime afstand van de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied Botshol ligt op een afstand van 6,2 kilometer, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck op een afstand van 8,9 kilometer en Oostelijke Vechtplassen 15 kilometer. Ook is het projectgebied niet in een stiltegebied gelegen.

Ad b. Milieueffecten van het project
In de voorgaande paragrafen zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds zijn de verkeersgerelateerde effecten beschouwd, zoals de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds zijn meer locatie-gerelateerde effecten beschouwd die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de woningen. Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten van en op activiteiten in de directe omgeving, water en natuur. Uit voorgaande paragrafen is gebleken dat het planvoornemen geen onevenredige milieueffecten tot gevolg heeft.

Ad c onder 1˚. Verwachte residuen en emissies en productie afvalstoffen
Een Aerius (stikstof)berekening is uitgevoerd. Hieruit volgt dat met de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase geen sprake is van een significante verslechtering. Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten.

Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt er geen productie van stoffen plaats, die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot de m.e.r. beoordeling.

Ad c onder 2˚. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen
Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling. Het betreft hier natuurlijke hulpbronnen als energie, water en grondstoffen. Dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbronnen.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

5.12 Bezonningstudie

Wettelijk kader
Bezonning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij bezonning gaat het niet om zonlicht in een gebouw, dat is het onderwerp daglichttoetreding. Hiervoor staan regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk omdat het bijdraagt aan een aangenaam verblijfsklimaat. Ook voldoende schaduw op deze plekken is wenselijk, zodat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw kan opzoeken.

De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Het ligt voor de hand dat de gemeente bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen het aspect zonlicht betrekt. Lokale stedenbouwkundige keuzes kunnen namelijk zorgen voor voldoende zonlicht en schaduw. De gemeente kan bijvoorbeeld regels aan bouwwerken stellen in het omgevingsplan.

Onderzoek
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of de voorgenomen realisatie van een woontoren op het grasveld bij het Legmeerplein leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de bezonning van omliggende woningen en buitenruimten.

Daarbij geldt dat in een stedelijke omgeving een zekere mate van schaduwwerking onvermijdelijk is. De beoordeling richt zich daarom op de vraag of, ondanks de toevoeging van de woontoren, sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van deze beoordeling is een bezonningsstudie uitgevoerd (KOW, 26 maart 2026). De bezonningsstudie is opgenomen in de bijlagen.

Voor bezonning bestaat geen wettelijk vastgelegde norm. In de praktijk wordt echter veelal aangesloten bij de richtlijnen van TNO.

Deze richtlijnen hanteren twee referentieniveaus:

- Lichte norm: minimaal 2 uur zon per dag in de periode 19 februari – 21 oktober
- Strenge norm: minimaal 3 uur zon per dag in de periode 21 januari – 22 november

De beoordeling vindt plaats op de gevel van woningen die zon kunnen ontvangen. Noordgevels blijven buiten beschouwing.

De bezonningsstudie is uitgevoerd met behulp van een driedimensionaal model waarin zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie met de woontoren is opgenomen.

De analyse is gebaseerd op de gebruikelijke maatgevende dagen:

- 21 maart (lente)
- 21 juni (zomer)
- 23 september (herfst)

De schaduwwerking is inzichtelijk gemaakt in tijdstappen van een half uur gedurende de dag.

In het model zijn bestaande bouwwerken zoals woningen, bergingen en erfafscheidingen meegenomen. Vegetatie is buiten beschouwing gelaten vanwege de variabele invloed gedurende het jaar.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de woontoren leidt tot een beperkte en tijdgebonden toename van schaduwwerking op omliggende woningen en tuinen.

De belangrijkste bevindingen zijn:

- Schaduwwerking treedt met name op in de ochtend (voorjaar en najaar) en in de avond (zomerperiode)
- De duur van de extra schaduw is beperkt (circa 0,5 tot maximaal 2 uur per dag)
- De schaduw verplaatst zich gedurende de dag en is niet langdurig op één locatie aanwezig
- Een aanzienlijk deel van de schaduwwerking valt op openbaar gebied

De effecten op tuinen en daken zijn incidenteel en vergelijkbaar met bestaande schaduwwerking van bebouwing en groen in de omgeving.

De bezonningsstudie toont aan dat de omliggende woningen blijven voldoen aan zowel de lichte als de strenge richtlijnen van TNO.

Er is geen sprake van structureel verlies van bezonning, maar van een beperkte verschuiving in het moment waarop zoninstraling plaatsvindt.

Gelet op de stedelijke context, waarin hoogbouw reeds onderdeel uitmaakt van de bestaande situatie, is een dergelijke mate van schaduwwerking gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande hoogtestructuur en leidt niet tot een afwijkende of bovenmatige schaduwwerking.

De gebruikskwaliteit van woningen, tuinen en buitenruimten wordt hierdoor niet onevenredig aangetast.

Bij de beoordeling van de bezonningssituatie is een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van bestaande omwonenden en de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling.

Enerzijds is sprake van een toename van schaduwwerking op omliggende percelen. Deze toename is echter beperkt in duur en omvang en blijft binnen de gangbare richtlijnen voor bezonning. Van een structurele aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake.

Anderzijds maakt de ontwikkeling de realisatie van 56 sociale huurwoningen mogelijk op een locatie die zich bij uitstek leent voor verdichting, gezien de ligging nabij voorzieningen en bestaande infrastructuur. De toevoeging van deze woningen draagt bij aan de woningbouwopgave en versterkt het centrumgebied van de wijk.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is bovendien bewust gekozen voor een compacte bouwmassa met hoogte. Hierdoor wordt het ruimtebeslag op maaiveld beperkt en kan de bestaande groenstructuur, inclusief de verbinding tussen de groenzone en de watergang, grotendeels behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Alternatieve bouwvormen met een groter grondbeslag zouden leiden tot een grotere aantasting van deze groenstructuur, zonder dat dit per saldo resulteert in een betere bezonningssituatie.

Daarnaast valt een belangrijk deel van de schaduwwerking op openbaar gebied, waardoor de effecten op particuliere percelen verder worden beperkt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de nadelige effecten van schaduwwerking in redelijke verhouding staan tot de ruimtelijke en maatschappelijke voordelen van de ontwikkeling.

Op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat:

- wordt voldaan aan de gangbare richtlijnen voor bezonning;
- de toename van schaduwwerking beperkt en tijdgebonden is;
- geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

In samenhang met de stedenbouwkundige inpassing, het behoud van de groenstructuur en de bijdrage aan de woningbouwopgave wordt de bezonningssituatie als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld.

Integrale belangenafweging (stedenbouwkundig)
Bij de beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling is een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de bestaande omgeving en de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde van de realisatie van de woontoren.

De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 56 sociale huurwoningen op een locatie die onderdeel uitmaakt van het centrumgebied van de wijk Legmeer en direct grenst aan voorzieningen, infrastructuur en bestaande woonbebouwing. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en binnenstedelijke verdichting is dit een passende en logische ontwikkellocatie. Tegenover deze ontwikkelopgave staan belangen van omwonenden, met name ten aanzien van bouwhoogte, schaduwwerking, parkeerdruk en het behoud van de bestaande groenstructuur. Deze belangen zijn nadrukkelijk betrokken in de planvorming.

Ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat de woontoren met circa 30 meter aansluit bij de bestaande hoogbouw in de wijk, bestaande uit torens van circa 27 meter. Daarmee wordt geen nieuwe hoogte-orde geïntroduceerd, maar wordt aangesloten bij de reeds aanwezige stedenbouwkundige structuur. De positionering van de toren versterkt bovendien de ruimtelijke compositie van het centrumgebied door een evenwichtiger verdeling van hoogbouwaccenten tussen de noord- en zuidzijde.

Met betrekking tot de massaopbouw is gekozen voor een compacte bouwvorm met een beperkt grondvlak van circa 533 m². Hierdoor blijft het bebouwingspercentage binnen de bestemming ruim onder het toegestane maximum van 60%. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot een hoge mate van verstening, maar behoudt het open karakter van het maaiveld.

Deze keuze voor een compacte bouwmassa is tevens van belang voor het behoud van de groenstructuur. Na de sloop van het voormalige schoolgebouw is een waardevolle ruimtelijke verbinding ontstaan tussen de groenzone en de watergang. Door de bebouwing te concentreren in de hoogte blijft deze verbinding grotendeels intact. Alternatieve bouwvormen met een groter grondbeslag zouden juist leiden tot een grotere aantasting van deze structuur.
Ten aanzien van bezonning blijkt uit de uitgevoerde studie dat de schaduwwerking beperkt is in duur en zich voordoet op specifieke momenten van de dag. De omliggende woningen blijven voldoen aan de gangbare richtlijnen voor bezonning, zoals gehanteerd door TNO. De effecten op het woon- en leefklimaat worden daarmee als aanvaardbaar beoordeeld.

Voor wat betreft parkeren wordt uitgegaan van dubbelgebruik van bestaande parkeerplaatsen bij het winkelcentrum, aangevuld met 27 extra parkeerplaatsen. Deze uitbreiding kan plaatsvinden zonder aantasting van de groenstructuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.
In samenhang bezien leidt de ontwikkeling tot een efficiënte benutting van een binnenstedelijke locatie, met behoud van belangrijke ruimtelijke kwaliteiten zoals groenstructuur en open ruimte. De nadelige effecten voor de omgeving blijven beperkt en zijn inherent aan een stedelijke ontwikkeling van deze aard en schaal.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de belangen van omwonenden zorgvuldig zijn afgewogen tegen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling. De voorgenomen woontoren wordt daarmee stedenbouwkundig als passend en aanvaardbaar beoordeeld.

Conclusie

Vanuit het aspect bezonning is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer een functie in het omgevingsplan op basis van financiële redenen op lange termijn niet haalbaar is, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Dit project is een particulier initiatief. Er is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit (cf. art. 8.13 van het Omgevingsbesluit). Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst over kostenverhaal gesloten. Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend project voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Advies en instemming

In het kader van advies en instemming, wordt deze motivering toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Holland, het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de veiligheidsregio.

Vaststellingsprocedure

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Eventueel te verlengen met 6 weken. Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk.

6.3 Participatie

Op maandag 7 april 2025 hebben senioren hun wensen en behoeften gedeeld voor de nieuwe ontwikkeling van het Legmeerplein, dat specifiek bedoeld is voor senioren. Op 3 maart heeft de informatieavond plaatsgevonden. De bijeenkomst was bedoeld om te informeren over het ontwerp, de woningtypes en de beoogde doelgroepen informeren met betrekking tot het doorstromingsproces. Aan de hand van deze informatieavond is er een participatieverslag opgesteld. Het verslag is opgenomen in de bijlagen.

7. MOTIVERING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4 en 5).

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.